

Årsredovisning för

Brf Lasarus

716417-6542

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lasarus, 716417-6542, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesäkrad i Länsförsäkringar och försäkrad mot ohyra i Anticimex. En kollektiv olycksfallsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är taxerad till: 30 628 000 kr
Fastighetsskatt för 2020: 187 165 kr

Fastigheten Större Lasarus 4 består av 27 lägenheter. En byggnad med två lägenheter är byggd 1909. Fyra lägenheter finns i en byggnad från 1925. Övriga 21 lägenheter är byggda som radhus och är från 1982. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Tre lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under verksamhetsåret.

Styrelsen har haft nio styrelsemöten under verksamhetsåret. Fram till föreningsstämman bestod styrelsen av fyra ledamöter, Ulla Lennertun, Ebbe Casselborg, Lennart Bengtsson och Margareta Jansson. Två suppleanter Ramon Briceno Cofré och Tommy Burvall samt en adjungerad ledamot (vice värd). Vid föreningsstämman valdes Ulla Lennertun (tom 2020-12-31), Margareta Engstrand (from 2021-01-01), Ebbe Casselborg, Alexandra Nordbrandt, Alexander Skiöldsparr till ordinarie ledamöter och Ramon Briceno Cofré, Tommy Burvall och Anna Elfstrand till suppleanter. Vice värd har varit Lennart Strömberg.

Styrelsen beslutade att byta redovisningsprincip från K2 till K3. Detta system beskriver ett mer relevant sätt föreningens ekonomiska situation när stora investeringar gjorts som vid föreningens omfattande renoveringsarbeten under 2019.

Enklare **fastighetsskötsel och underhåll** sköter vicevärden och föreningens medlemmar själva. Två gemensamma städdagar har genomförts under året, vår och höststädning. Större arbeten läggs ut på lämplig entreprenör.

- Brf är ansluten till Grannsamverkan.
- Grovstädning i tvättstugan och i trapphuset Skepparegatan 1 har genomförts under året. Även i soprummet har storstädning genomförts.
- Vägunderhåll vintertid sköts av DKLBC enligt avtal.
- Avloppsledningen under längan mot Bergsgatan gled isär i en skarv. Det ledde till ett omfattande gräv- och sugarbete.
- Stampsplning har genomförts. I längan på Badstugatan uppstod problem och därmed extra kostnader i och med att det gick håll i avloppet på ett ställe samt att pumpen fick ersättas.
- Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 3 % från 1 januari 2021.

Ränta och amortering på befintliga lån

	Räntesats	Villkorsändras	Amortering 2020	Skuldbelopp
Swedbank Hypotek AB	2,586%	2023-11-24	-	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,930%	2026-09-25	103 332	1 110 839
Roslagens Sparbank	1,750%	2024-03-15	200 000	4 125 000
Roslagens Sparbank	1,300%	2022-06-15	-	2 500 000

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 578 695	1 524 083	1 522 680	1 525 482	1 550 871
Resultat efter finansiella poster	-88 177	-453 165	263 512	79 841	232 701
Soliditet %	11	11	20	18	17
Årsavgifter, kr/m2 bostadsyta	584	584	584	558	573
Låneränta, kr/m2 bostadsyta	90	91	102	103	112
Lån, kr/m2 bostadsyta	4 507	4 623	3 759	3 876	3 992
Definitioner: se not					

Nyckeltalen med grund i kr/m2 är beräknade på bostadsarea 2 604 kvm.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	552 800	25 446	948 656
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Fond för yttre underhåll, avsättning		92 000	-92 000
Årets resultat			-88 177
Vid årets slut	552 800	117 446	768 479

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 768 479, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Fond för yttre underhåll, avsättning	92 000
Balanseras i ny räkning	676 479
Summa	768 479

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 578 695	1 524 083
Övriga rörelseintäkter	3	22 632	-
		<u>1 601 327</u>	<u>1 524 083</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-888 111	-1 236 527
Övriga externa kostnader	5	-64 824	-53 324
Personalkostnader	6	-104 892	-50 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-398 006	-395 083
Rörelseresultat		<u>145 494</u>	<u>-211 273</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-233 671	-241 892
Resultat efter finansiella poster		<u>-88 177</u>	<u>-453 165</u>
Resultat före skatt		<u>-88 177</u>	<u>-453 165</u>
Årets resultat		<u>-88 177</u>	<u>-453 165</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 444 389	11 745 125
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 298 660	1 395 930
		<u>12 743 049</u>	<u>13 141 055</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 745 049</u>	<u>13 143 055</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 942	8 984
Övriga fordringar		30	404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 914	31 900
		<u>39 886</u>	<u>41 288</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>554 948</u>	<u>555 527</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>594 834</u>	<u>596 815</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 339 883</u>	<u>13 739 870</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 800	552 800
Fond för yttre underhåll		117 446	25 446
		670 246	578 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		856 656	1 401 820
Årets resultat		-88 177	-453 165
		768 479	948 655
Summa eget kapital		1 438 725	1 526 901
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 432 507	11 735 839
		11 432 507	11 735 839
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	303 332	303 332
Leverantörsskulder		54 303	66 442
Skatteskulder		21 079	33 592
Övriga kortfristiga skulder		41 890	19 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 047	54 142
		468 651	477 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 339 883	13 739 870

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Elpannor	15
Ventilation	20-25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt mm 35 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 521 133	1 521 130
Överlåtelse-/pansättningsavgift	4 850	2 950
Eldebitering	52 712	-
Öresutjämning	0	3
Summa	1 578 695	1 524 083

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga intäkter	22 632	-
Summa	22 632	-

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	7 946	9 143
El vidaredebiteras	52 715	-
Tvättstuga drift	47 158	52 436
Vatten och avlopp	40 569	45 843
Städning och renhållning	82 203	87 059
Snöröjning	2 581	18 216
Trädgårdsskötsel	2 720	18 109
Reparation och underhåll av fastighet	334 985	670 761
Övriga fastighetskostnader	17 522	41 905
Fastighetsavgift	187 165	180 657
Försäkring	81 803	82 054
Kabel-TV	29 808	30 344
Förbrukningsmaterial	936	-
Summa	888 111	1 236 527

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	1 416	2 098
Revisionsarvode	5 150	5 000
Ekonomisk förvaltning	47 849	41 439
Trivselkostnader	3 127	3 891
Övriga externa kostnader	7 282	896
Summa	64 824	53 324

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	90 004	44 000
Sociala kostnader	14 888	6 422
Summa	104 892	50 422

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	233 671	241 892
Summa	233 671	241 892

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 781 692	14 296 800
-Nyanskaffningar	-	2 192 292
-Avyttringar och utrangeringar	-	-707 400
Vid årets slut	15 781 692	15 781 692
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 036 567	-3 942 576
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	206 745
-Årets avskrivning	-300 736	-300 736
Vid årets slut	-4 337 303	-4 036 567
Redovisat värde vid årets slut	11 444 389	11 745 125
Varav mark	796 800	796 800

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 166 027	2 189 197
-Nyanskaffningar	-	58 480
-Avyttringar och utrangeringar	-	-81 650
	2 166 027	2 166 027
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-770 097	-757 400
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	81 650
-Årets avskrivning	-97 270	-94 347
	-867 367	-770 097
Redovisat värde vid årets slut	1 298 660	1 395 930

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	303 332	303 332
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	1 213 328	1 213 328
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	10 219 179	10 522 511

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 744 000	13 744 000
	13 744 000	13 744 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Norrtälje 2021- 04-09



Margareta Engstrand
Styrelseordförande



Ebbe Casselborg



Alexandra Nordbrandt



Alexander Skiöldsparr

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-30



Magnus Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lasarus (716417-6542).

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lasarus för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att med revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 30 april 2021

Magnus Eriksson