

Årsredovisning för

Brf Lasarus

716417-6542

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019: 180 657 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. En lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under verksamhetsåret.

Styrelsen har haft sju styrelsemöten under verksamhetsåret. Styrelsen har bestått av fyra ledamöter, Ulla Lennertun, Ebbe Casselborg, Lennart Bengtsson och Margareta Jansson. Två suppleanter Ramon och Tommy Burvall samt en adjungerad ledamot (vice värd). Vice värd har varit Lennart Strömberg.

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.

- Nya stadgar har utarbetats enligt ändrade regler för bostadsrättsföreningar. Andra godkännande ägde rum på Föreningsstämman.
- Brf är nu ansluten till Grannsamverkan.
- Ny energideklaration finns nu och gäller i 10 år.
- En grovstädning i tvättstugan och i trapphuset Skepparegatan 1 har genomförts under året.
- Vägunderhåll vintertid sköts av DKLBC enligt avtal.
- Brf har nytt ekonomistöd i och med att Ulla Söderbärg gick i pension. Ekonomiservice AB är föreningens nya ekonomistöd.
- Brev har sänts till kommunen ang vårt yttrande om sommarrestaurangen vid tennisbanorna.
- För inbetalning av månadsavgiften kan nu Autogiro användas av de som har anmält detta.
- Under sommaren genomfördes ett omfattande arbete av fasaderna samt målning av densamma. I samband med detta har taket på tvättstugan och förråden utmed Badstugatan renoverats. Kostnaderna för dessa investeringar på totalt 2 192 292 kr har balanserats och ökat värdet på byggnader och mark i balansräkningen.
- Garageupparterna vid Bergsgatan 1 A och 1 B har rättats till då de sjunkit till följd av sättningar i marken.
- Ansning av häcken och träd vid bla Gröna Villan.

Ränta och amortering på befintliga lån

| | Räntesats | Villkorsändras | Amortering 2019 | Skuldbelopp |
|---------------------|-----------|----------------|-----------------|-------------|
| Swedbank Hypotek AB | 2,586% | 2023-11-24 | - | 4 000 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,930% | 2026-09-25 | 103 332 | 1 214 171 |
| Roslagens Sparbank | 1,750% | 2024-03-15 | 150 000 | 4 325 000 |
| Roslagens Sparbank | 1,300% | 2022-06-15 | - | 2 500 000 |

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | Belopp i kr 2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 1 524 083 | 1 522 680 | 1 525 482 | 1 550 871 | 1 498 098 |
| Resultat efter finansiella poster | -453 165 | 263 512 | 79 841 | 232 701 | 328 565 |
| Soliditet % | 11 | 20 | 18 | 17 | 16 |
| Årsavgifter, kr/m2 bostadsyta | 584 | 584 | 584 | 558 | 573 |
| Låneränta, kr/m2 bostadsyta | 91 | 102 | 103 | 112 | 131 |
| Lån, kr/m2 bostadsyta | 4 623 | 3 759 | 3 876 | 3 992 | 3 700 |

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 | 450 446 | 1 476 820 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 75 000 | -75 000 |
| Anspråktagande av yttre fond | | -500 000 | |
| Årets resultat | | | -453 165 |
| Vid årets slut | 552 800 | 25 446 | 948 655 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 948 655, disponeras enligt följande:

| | Belopp i kr |
|--|----------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 92 000 |
| Balanseras i ny räkning | 856 655 |
| Summa | 948 655 |

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>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 524 083 | 1 522 680 |
| | | <u>1 524 083</u> | <u>1 522 680</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 236 527 | -556 025 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -53 324 | -58 143 |
| Personalkostnader | 5 | -50 422 | -54 018 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -395 083 | -320 725 |
| Rörelseresultat | | <u>-211 273</u> | <u>533 769</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -241 892 | -270 257 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-453 165</u> | <u>263 512</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-453 165</u> | <u>263 512</u> |
| Årets resultat | | <u>-453 165</u> | <u>263 512</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 11 745 125 | 10 354 224 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 1 395 930 | 1 431 797 |
| | | <u>13 141 055</u> | <u>11 786 021</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 9 | 2 000 | 2 000 |
| | | <u>2 000</u> | <u>2 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>13 143 055</u> | <u>11 788 021</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 8 984 | 26 221 |
| Övriga fordringar | | 404 | 79 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 31 900 | 30 613 |
| | | <u>41 288</u> | <u>56 913</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 555 527 | 699 391 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>596 815</u> | <u>756 304</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>13 739 870</u> | <u>12 544 325</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 552 800 | 552 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 25 446 | 450 446 |
| | | <u>578 246</u> | <u>1 003 246</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 1 401 820 | 1 213 308 |
| Årets resultat | | -453 165 | 263 512 |
| | | <u>948 655</u> | <u>1 476 820</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 526 901</u> | <u>2 480 066</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 11 735 839 | 9 485 490 |
| | | <u>11 735 839</u> | <u>9 485 490</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 303 332 | 303 332 |
| Leverantörsskulder | | 66 442 | 40 996 |
| Skatteskulder | | 33 592 | 22 466 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 19 622 | 16 641 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 54 142 | 195 334 |
| | | <u>477 130</u> | <u>578 769</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>13 739 870</u> | <u>12 544 325</u> |

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).

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsprincip vilket innebär att byggnaden har delats upp i flera komponenter som skrivs av efter sin förväntade livslängd.

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.

Materiella anläggningstillgångar

| | År |
|---|--------|
| 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

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 1 521 130 | 1 521 132 |
| Överlåtelseavgifter | 950 | 950 |
| Pantavgift | 2 000 | 500 |
| Påminnelseavgift | - | 100 |
| Öresutjämning | 3 | -2 |
| Summa | 1 524 083 | 1 522 680 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| El | 9 143 | 9 166 |
| Vatten och avlopp | 45 843 | 6 329 |
| Tvättstuga drift | 52 436 | 50 780 |
| Tvättstuga reparation och underhåll | 30 854 | 9 452 |
| Gård & markområde sommar | 4 220 | 30 803 |
| Gård & markområde vinter | 18 216 | - |
| Reparation och underhåll av fastighet | 59 971 | - |
| Renhållning | 85 559 | 71 306 |
| Sotning & ventilation | 1 500 | 18 918 |
| Övriga fastighetskostnader | 55 794 | 18 616 |
| Värmeanläggningar | 6 785 | 33 657 |
| Stam-/va-/avloppsledning | 10 645 | 11 329 |
| Fasad/fönster reparation och underhåll | 562 506 | - |
| Kabel-TV | 30 344 | 30 054 |
| Fläktbyte/underhåll | - | 9 900 |
| Försäkring | 82 054 | 80 195 |
| Fastighetsskatt | 180 657 | 175 520 |
| Summa | 1 236 527 | 556 025 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden | 5 000 | 5 069 |
| Redovisningstjänster | 41 439 | 43 580 |
| Konsultarvoden | - | 3 900 |
| Kontorsmaterial | 2 098 | 1 357 |
| Trivselkostnader | 3 891 | 2 418 |
| Övriga externa kostnader | 896 | 1 819 |
| Summa | 53 324 | 58 143 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 44 000 | 44 600 |
| Sociala kostnader | 6 422 | 9 418 |
| Summa | 50 422 | 54 018 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 241 892 | 270 257 |
| Summa | 241 892 | 270 257 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 14 296 800 | 14 296 800 |
| -Nyanskaffningar | 2 192 292 | - |
| -Avyttringar och utrangeringar | -707 400 | - |
| Vid årets slut | 15 781 692 | 14 296 800 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -3 942 576 | -3 742 576 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 206 745 | - |
| -Årets avskrivning | -300 736 | -200 000 |
| Vid årets slut | -4 036 567 | -3 942 576 |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 745 125 | 10 354 224 |
| Varav mark | 796 800 | 796 800 |
| Redovisat värde vid årets slut | 796 800 | 796 800 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 2 189 197 | 2 064 022 |
| -Nyanskaffningar | 58 480 | 150 000 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -81 650 | -24 825 |
| | 2 166 027 | 2 189 197 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -757 400 | -661 500 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 81 650 | 24 825 |
| -Årets avskrivning | -94 347 | -120 725 |
| | -770 097 | -757 400 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 395 930 | 1 431 797 |

Not 9 Andra långfristiga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 2 000 | 2 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 000 | 2 000 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen | 303 332 | 303 332 |
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | 1 213 328 | 896 328 |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 10 522 511 | 8 589 162 |
| Summa | 12 039 171 | 9 788 822 |

Ställda säkerheter för övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 744 000 | 13 744 000 |
| | 13 744 000 | 13 744 000 |

Not 11 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 + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Norrtälje 2020-04-20



Ulla Lennertun
Ordförande



Ebbe Casselborg

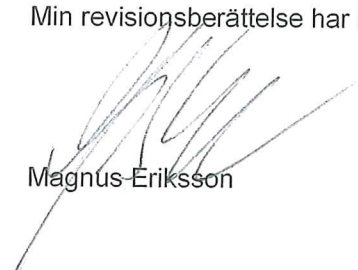


Lennart Bengtsson



Margareta Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27



Magnus Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lasarus (716417-6542).

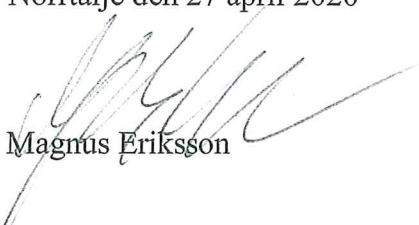
Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lasarus för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 redovisningssed 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 27 april 2020


Magnus Eriksson