

# Årsredovisning

för

## Brf Lagerbiträdet

702001-2600

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-14

B MTR  
POBA J.H

Styrelsen för Brf Lagerbträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen arrenderar fastigheterna Lagerbträdet 4 och Månglaren 2 av Stockholms Stad. Fastigheterna bebyggdes 1957. Fastigheternas totala taxeringsvärde uppgår till 82 968 000 kronor varav 31 834 000 kronor utgör byggnadsvärde. Underlag för kommunal fastighetsavgift är 38 539 200 kronor 2020. Samtliga 37 bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. På fastigheten finns även 37 st garage. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen när sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-09 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Petra Schneider	2022
Pelle Nilsson	2021
Johan Holmgren	2021
Mikael Forss	2021
Veronica Wahrman	2022
Mats Wallner	2021
Per-Olof Dahlén	2021

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Carl Thorell	2021
--------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

Niklas Boström	2021
Patrick da Luz	2021

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Revisorssuppleanter*

Agneta Englund	2021
----------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Val- och arvodesberedning*

Stefan Helte	2021
Maria Forss	2021

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

h.w. M.F.  
POSA J.H.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställt fiberinstallation

Bytt avfuktare i föreningens gemensamma tvättstuga

Genomfört garantibesiktning av fönster och dörrar

Förnyat energideklarationer

Genomfört trädöversyn

Tagit fram en underhållsplan

Bytt två elpannor

Genomfört två städdagar

En extra stämman, avseende ett ventilationsprojekt, har hållits. På stämman röstade medlemmarna, med mer än två tredjedelars majoritet, Ja till styrelsens förslag att genomföra åtgärder av fastigheternas ventilation.

## Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 2 st överlåtelse.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen har inga ansvarsförbindelser. Uttagna pantbrev uppgick vid räkenskapsårets utgång till 13 392 000 kr vilka låg som säkerhet för föreningens lån som uppgick till 13 179 400 kr per den 31 december 2020. Styrelsen arbetar fortsatt aktivt för att hålla nere föreningens kostnader.

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 099	1 822	1 845	1 600
Resultat efter finansiella poster	-428	-489	-817	-418
Soliditet (%)	22,0	23,6	26,9	52,7
Kassalikviditet (%)	168,9	187,5	102,3	304,2
Beläning per kvadratmeter (kr/kvm)	2 949	2 975	2 706	1 065

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Boyta beräknad utifrån 2018 års taxering, totalt 4469kvm.

MER  
PODA J.H

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Amorterings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 608 523	1 281 060	1 502 237	386 456	-488 959	4 289 317
Avsättning yttre fond			248 904	-248 904		0
Disposition av föregående års resultat:		-488 959			488 959	0
Årets resultat					-427 518	-427 518
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 608 523</b>	<b>792 101</b>	<b>1 751 141</b>	<b>137 552</b>	<b>-427 518</b>	<b>3 861 790</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	137 552
årets förlust	-427 518
	<b>-289 966</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	248 904
Ianspråktagande av amorteringsfond	-427 518
i ny räkning överföres	-111 352
	<b>-289 966</b>

Avsättning till underhållsfond görs årligen enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (248 904 kr).

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

MWR MP  
PODA J.H

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 099 166	1 821 721
Övriga intäkter	3	0	79 457
		<b>2 099 166</b>	<b>1 901 178</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 020 779	-1 107 566
Övriga kostnader	5	-574 565	-422 587
Personalkostnader	6	-101 781	-101 485
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-664 391	-574 377
		<b>-2 361 516</b>	<b>-2 206 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-262 350</b>	<b>-304 837</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-165 168	-184 121
		<b>-165 168</b>	<b>-184 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-427 518</b>	<b>-488 958</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-427 518</b>	<b>-488 958</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-427 518</b>	<b>-488 959</b>

MR B  
PODA J.H

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 590 417	15 357 138
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	882 492	821 329
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	720 835
		<b>16 472 909</b>	<b>16 899 302</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 475 309</b>	<b>16 901 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		68 262	77 182
Övriga fordringar	12	2 101	9 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	204 615	198 350
		<b>274 978</b>	<b>284 709</b>
<i>Kassa och bank</i>		816 800	952 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 091 778</b>	<b>1 237 594</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 567 087</b>	<b>18 139 296</b>

MW MP  
PODA  
J.H

## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 608 523	1 608 523
Fond för yttre underhåll		1 751 141	1 502 237
		<b>3 359 664</b>	<b>3 110 760</b>

##### *Fritt eget kapital*

Amorteringsfond		792 101	1 281 060
Balanserad vinst eller förlust		137 552	386 456
Årets resultat		-427 518	-488 959
		<b>502 135</b>	<b>1 178 557</b>

#### Summa eget kapital

**3 861 799** **4 289 317**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar		192	192
<b>Summa avsättningar</b>		<b>192</b>	<b>192</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	13 058 600	13 189 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 058 600</b>	<b>13 189 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	120 800	107 000
Leverantörsskulder		266 283	265 286
Aktuella skatteskulder		17 468	25 159
Övriga skulder		0	45 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	241 945	216 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>646 496</b>	<b>660 037</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**17 567 087** **18 139 296**

UPP R  
PODA J.H

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-427 518	-488 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		664 391	574 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>236 873</b>	<b>85 418</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		8 920	-77 182
Förändring av kortfristiga fordringar		811	145 344
Förändring av leverantörsskulder		997	-221 979
Förändring av kortfristiga skulder		-14 538	-118 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>233 063</b>	<b>-186 691</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-237 998	-720 835
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-237 998</b>	<b>-720 835</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristig skuld		0	1 300 000
Amortering av lån		-131 150	-110 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-131 150</b>	<b>1 189 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-136 085</b>	<b>282 224</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		952 885	670 661
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>816 800</b>	<b>952 885</b>

MW  
PODA  
J.H



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	1%
Byggnad, fönster	2,5%
Byggnad, övriga ursprungliga komponenter	4%
Pannor, radiatorer, nivellgolv, avfuktare	5%
Tvättmaskiner	20%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

MR B  
TOD J.H

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 928 475	1 672 986
Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser	165 081	144 770
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 633	3 954
Öres- och kronutjämning	-23	11
	<b>2 099 166</b>	<b>1 821 721</b>

### Not 3 Övriga Intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Försäkringsersättningar	0	14 835
Övriga ersättningar och intäkter	0	64 622
	<b>0</b>	<b>79 457</b>

HW  
PODA J.H

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	327 000	327 000
El för belysning	128 527	87 901
Vatten och avlopp	97 944	98 802
Sophämtning	74 022	76 057
Snöröjning	55 207	122 352
Trädgårdsskötsel	2 070	14 945
Rep & Underhåll Bostäder	32 627	145 661
Rep & Underh gemens utrymmen	7 311	5 916
Rep & Underh Installationer	2 880	89 570
Rep & Underh Huskropp utv	21 854	0
Rep & Underh Markytor	102 272	1 065
Rep & Underh garage och P-platser	3 601	0
Vattenskador	0	40 587
Fastighetsskötsel och förvaltning	13 036	10 366
Fastighetsförsäkringspremier	79 525	77 754
Kabel-TV	6 358	6 296
Bredband	52 900	0
Övriga fastighetskostnader	13 645	3 294
	<b>1 020 779</b>	<b>1 107 566</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	308 913	297 813
Förvaltningskostnader	50 685	49 882
Konsultarvoden	187 656	34 170
Bankkostnader	3 399	3 172
Övriga förvaltningskostnader	6 865	1 488
Förbrukningsinventarier	4 465	9 128
Övriga Externa kostnader	12 582	26 934
	<b>574 565</b>	<b>422 587</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Styrelsearvoden som inte är lön	75 852	74 362
Ersättningar till revisor	1 632	1 600
Arvode valberedning	1 632	1 600
Arbetsgivaravgifter 31.42 %	22 665	23 923
	<b>101 781</b>	<b>101 485</b>

MR B  
POBA J.H

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	165 159	157 606
Administrativ avg uttag nya pantbrev	0	26 515
Räntekostnader för skatter och avgifter	9	0
	<b>165 168</b>	<b>184 121</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 502 298	17 502 298
Inköp	804 705	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 307 003</b>	<b>17 502 298</b>
Ingående avskrivningar	-2 145 160	-1 654 204
Årets avskrivningar	-571 426	-490 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 716 586</b>	<b>-2 145 160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 590 417</b>	<b>15 357 138</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 834 000	31 834 000
Taxeringsvärden mark*	51 134 000	51 134 000
	<b>82 968 000</b>	<b>82 968 000</b>

\* Föreningen äger inte marken, tomträttsavgäld betalas till Stockholms Stad

### Not 9 Inventarier verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 764 262	1 764 262
Inköp	154 128	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 918 390</b>	<b>1 764 262</b>
Ingående avskrivningar	-942 933	-859 512
Årets avskrivningar	-92 965	-83 421
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 035 898</b>	<b>-942 933</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>882 492</b>	<b>821 329</b>

MLR B  
PODA ME J.H

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	720 835	0
Inköp	83 870	720 835
Omklassificeringar	-804 705	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>720 835</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>720 835</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 400	2 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 101	177
Kortfristiga fordringar hos medlemmar	0	9 000
	<b>2 101</b>	<b>9 177</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	53 750	52 540
Tomträttsavgäld	81 750	81 750
Förvaltningsarvode	14 334	15 281
Medlemskap SBC	5 280	5 180
Com Hem	88	87
Ränta	0	11 324
Amortering	0	26 750
Jouravtal	5 000	5 438
Serviceavtal avfuktare	8 183	0
Bredband	6 736	0
Snöjour	24 862	0
Snöjour	4 632	0
	<b>204 615</b>	<b>198 350</b>

PODA  
J.H

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,15	2024-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	1 369 650	1 380 000
Stadshypotek	1,30	2022-09-30	1 940 000	1 960 000
Stadshypotek	1,17	2022-01-30	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	1,40	2023-01-30	1 701 000	1 737 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 805 000	1 843 000
Stadshypotek	1,15	2024-06-30	1 283 750	1 296 750
			<b>13 179 400</b>	<b>13 296 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			120 800	107 000

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda Hyresintäkter	173 141	155 385
El	15 338	10 895
Sophämtning	11 091	13 533
Snöröjning	4 330	15 625
Bankavgifter	544	358
Vatten	15 330	15 782
Upplupna räntekostnader	22 171	0
Övrigt	0	5 416
	<b>241 945</b>	<b>216 994</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 392 000	13 392 000
	<b>13 392 000</b>	<b>13 392 000</b>

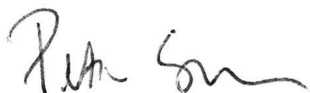
MW B UT  
PODA J.H

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med den 1 januari 2021 kommer avgiften för lägenheter och garage att höjas med 2%.

Ventilationsprojektet - Vid röstningen närvarade 34 medlemmar varav 32 röstberättigade. Utfallet efter röstning var 23 röster för beslutet och 9 emot. Beslutet har således uppfyllt lagens krav om 2/3 majoritet, enligt 9 kap. 16 p.2. För att kunna fullfölja ventilationsprojektet i sin helhet krävs det ett godkännande från Hyresnämnden eller att medgivande inhämtas i efterhand. I väntan på eventuella medgivanden har ärendet skickats till Hyresnämnden för beredning.

2021 - 5 - 20



Petra Schneider


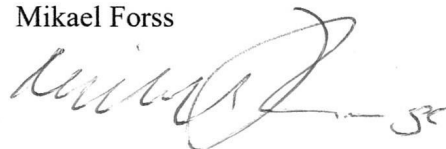


Pelle Nilsson



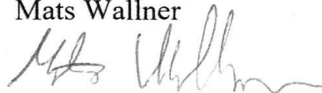
Johan Holmgren

Mikael Forss



Veronica Wahrman

Mats Wallner



Per-Olof Dahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 5 - 18



Patrick Da Luz  
Revisor



Niklas Boström  
Revisor

## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Lagerbitrådet, 702001-2600

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Lagerbitrådet, för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Vällingby den 18/5 - 2021



Niklas Boström  
Av föreningen vald revisor



Patrick Da Luz  
Av föreningen vald revisor