



# ÅRSSTÄMMA 2020



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lagerhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i ESLÖV.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Carl Göran Wenemark	Ordförande
Iren Marguerita Treijner	Sekreterare
Bengt Åke Johansson	Kassör
Lars Staffan Syrén	Ledamot
Alice Birgitta Öström	Ledamot

Åke Jonas Alemo	Suppleant
Gun Inger Viola Hellborg	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Jonas Alemo, Gun Inger Viola Hellborg, Bengt Åke Johansson, Iren Marguerita Treijner, Carl Göran Wenemark och Alice Birgitta Öström.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Martin Johansson	Ordinarie Extern	Revisorsringen Eslöv AB
------------------	------------------	-------------------------

### Valberedning

Jörgen Ansheden  
Laila Fast Petrovic  
Tobias Johansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.  
Extra föreningsstämma hölls 2019-12-08. Val av nya ledamöter.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ESLÖV ÖRNEN *11	2007	ESLÖV

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

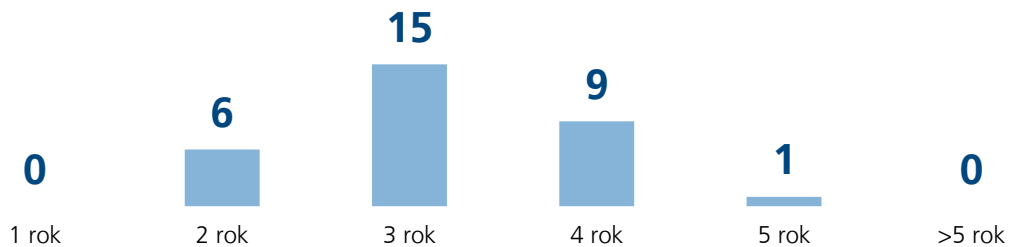
Fastigheten bebyggdes 1918 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 163 m<sup>2</sup>, varav 3 163 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	D&C Service
Sprinkler system	Assemblin VS AB
El	KREAB Kraftringen Nät AB
Nyckelhantering	Anders Strand Låsservice AB
Hiss	Kone Hissar AB
Trädgårdsskötsel, snöröjning	Markkompaniet Syd AB
Kompletterande skadedjursbekämpning	Nomor AB
Dörrmattor	Liisa Entrémattor AB
Bredband	Telia Sverige AB
Larmhantering, sprinkler	Securitas Sverige AB
Larmöverföring, sprinkler	AddSecure AB
Underhåll av värme och ventilation	Gunnar Karlsen Sverige AB
Fjärrvärme	KREAB Kraftringen Nät AB
Brandskydd	Brandservice Örestads Brandtjänst Aktiebolag
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

## Föreningens ekonomi

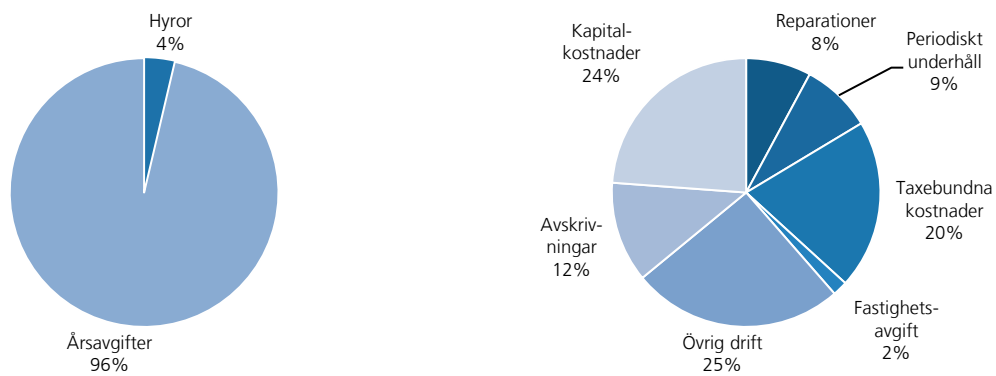
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 003 041</b>	<b>2 375 829</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 533 348	2 554 165
Finansiella intäkter	46	1 146
Minskning långa fordringar	396 955	260 827
Ökning av kortfristiga skulder	0	204 077
	<b>2 930 349</b>	<b>3 020 215</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 475 177	1 355 991
Finansiella kostnader	547 009	651 931
Ökning av kortfristiga fordringar	341	1 711
Minskning av långfristiga skulder	122 544	383 371
Minskning av kortfristiga skulder	15 509	0
	<b>2 160 580</b>	<b>2 393 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 772 809</b>	<b>3 003 041</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>769 769</b>	<b>627 212</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt runda fönster i 1701, totalt 5 stycken.

Det stora körsbärsträdet i trädgården är fällt och två nya fruktträd planterade. Även jordförbättringar i alla häckar och rabatter är utförda.

Tecknat avtal med teknisk förvaltning med Riksbyggen.

Avtal med medlemmar skrivna för ladduttag för elbil i carport är tecknade (totalt 23 st).

Styrelsen har gjort en utredning av gemensam el och på årsstämman beslutades att detta skall genomföras.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	772	774	771	764
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 093	9 131	9 253	9 291
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	14	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	85	85	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	30	28	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	173	206	238	264
Soliditet (%)	56	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	232	268	274	223
Nettoomsättning (tkr)	2 533	2 541	2 532	2 514

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 163 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 765 732	0	0	32 765 732
Kapitaltillskott	4 267 000	0	0	4 267 000
Fond för yttre underhåll	997 245	150 000	0	847 245
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 029 977</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>37 879 977</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-233 389	-150 000	267 696	-351 085
Årets resultat	231 515	231 515	-267 696	267 696
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 873</b>	<b>81 515</b>	<b>0</b>	<b>-83 389</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 028 104</b>	<b>231 515</b>	<b>0</b>	<b>37 796 588</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 515
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-83 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 874</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 874</b>
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 533 348	2 540 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 457
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 533 348</b>	<b>2 554 165</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 305 012	-1 072 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 584	-230 090
Personalkostnader	Not 6	-59 580	-53 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-279 693	-279 693
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 754 870</b>	<b>-1 635 684</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>778 478</b>	<b>918 481</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	1 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 009	-651 931
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-546 963</b>	<b>-650 785</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>231 515</b>	<b>267 696</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>231 515</b>	<b>267 696</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	61 645 167	61 924 860
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>61 645 167</b>	<b>61 924 860</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar	2 115 523	2 512 478
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 115 523</b>	<b>2 512 478</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>63 760 690</b>	<b>64 437 338</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 199 385	1 564 343
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 199 385</b>	<b>1 564 343</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 601 355	1 466 287
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 601 355</b>	<b>1 466 287</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 800 739</b>	<b>3 030 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 561 430</b>	<b>67 467 968</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 765 732	32 765 732
Kapitaltillskott		4 267 000	4 267 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	997 245	847 245
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 029 977</b>	<b>37 879 977</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-233 389	-351 085
Årets resultat		231 515	267 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 873</b>	<b>-83 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 028 104</b>	<b>37 796 588</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 759 758	28 882 302
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 759 758</b>	<b>28 882 302</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		75 502	77 811
Skatteskulder		63 395	41 075
Övriga skulder		262 500	262 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	372 171	407 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>773 568</b>	<b>789 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 561 430</b>	<b>67 467 968</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200år	200år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 402 441	2 402 441
Årsavgifter - Kapital	37 921	45 289
Hyror parkering	93 000	93 000
Öresutjämning	-15	-22
	<b>2 533 348</b>	<b>2 540 708</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	11 109
Övriga intäkter	0	2 348
	<b>0</b>	<b>13 457</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 526	9 920
	Fastighetsskötsel beställning	1 216	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	97 939	94 578
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 796	13 125
	Snöröjning/sandning	11 558	30 131
	Städning entreprenad	45 110	37 323
	Städning enligt beställning	0	11 813
	Mattvätt/Hyrmattor	2 963	3 875
	Hissbesiktning	1 834	1 771
	Bevakning	1 185	1 058
	Gård	2 094	1 835
	Serviceavtal	46 331	29 245
	Förbrukningsmateriel	5 373	4 258
	Teleport/hissanläggning	4 260	4 014
	Störningsjour och larm	0	2 738
	Brandskydd	4 239	8 625
		<b>279 423</b>	<b>254 307</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	80 698	67 997
	Brf Lägenheter	22 895	6 600
	Entré/trapphus	1 528	1 481
	Lås	8 393	2 784
	VVS	0	86 651
	Värmeanläggning/undercentral	0	32 815
	Ventilation	20 133	0
	Elinstallationer	0	3 996
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 316	0
	Hiss	1 244	0
	Tak	23 456	5 816
	Fönster	16 545	0
	Balkonger/altaner	0	2 863
		<b>181 208</b>	<b>211 003</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	195 506	0
		<b>195 506</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	54 744	46 084
	Värme	260 351	267 529
	Vatten	105 895	94 343
	Sophämtning/renhållning	48 422	48 422
		<b>469 412</b>	<b>456 378</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 917	37 763
	Bredband	94 860	92 329
		<b>136 777</b>	<b>130 092</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 687</b>	<b>20 708</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 305 012</b>	<b>1 072 488</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	2 425
	Tele- och datakommunikation	1 091	0
	Juridiska åtgärder	12 093	44 851
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 313	16 125
	Föreningskostnader	6 054	16 700
	Fritids- och trivselkostnader	1 585	12 887
	Förvaltningsarvode	40 000	43 520
	Förvaltningsarvodena övriga	19 156	0
	Administration	6 690	5 600
	Korttidsinventarier	0	13 720
	Konsultarvode	2 288	68 762
	Föreningsavgifter	0	700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		<b>110 584</b>	<b>230 090</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	48 501	45 500
	Sociala kostnader	11 079	7 912
		<b>59 580</b>	<b>53 412</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	279 693	279 693
		<b>279 693</b>	<b>279 693</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 725 825	63 725 825
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 725 825</b>	<b>63 725 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 800 965	-1 521 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-279 693	-279 693
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 080 658</b>	<b>-1 800 965</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 645 167</b>	<b>61 924 860</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 787 295	7 787 295
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	6 600 000
		<b>50 000 000</b>	<b>37 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 000 000	37 600 000
		<b>50 000 000</b>	<b>37 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	21 422	21 081
	Klientmedel hos SBC	2 171 455	1 536 754
	Fordringar	6 508	6 508
		<b>2 199 385</b>	<b>1 564 343</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	847 245	734 445
	Reservering enligt stadgar	150 000	112 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>997 245</b>	<b>847 245</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,790 %	6 740 000	6 740 000	2021-06-23
Swedbank	1,880 %	6 127 280	6 249 824	2024-01-25
Swedbank	2,040 %	6 640 000	6 640 000	2020-01-24
Swedbank	1,890 %	6 740 000	6 740 000	2022-12-22
Swedbank	1,580 %	2 512 478	2 512 478	2020-01-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 759 758</b>	<b>28 882 302</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>28 759 758</b>	<b>28 882 302</b>	

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	33 700 000	33 700 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	62 980	62 980
Sociala avgifter	16 842	16 842
Ränta	117 202	157 228
Avgifter och hyror	175 147	170 641
	<b>372 171</b>	<b>407 691</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

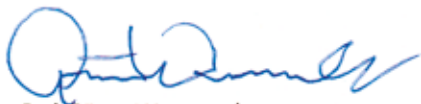
Riksbyggen tar fram ny underhållsplan för Lagerhuset.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ESLÖV den 31 / 3 2020



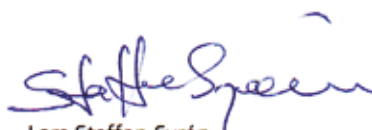
Carl Göran Wenemark  
Ordförande



Iren Marguerita Treijner  
Sekreterare



Bengt Åke Johansson  
Kassör



Lars Staffan Syrén  
Ledamot



Alice Birgitta Öström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2020



Martin Johansson  
Extern revisör

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lagerhuset  
Org.nr 769612-3707

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lagerhuset för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lagerhuset för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den 15 april 2020



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

