

# Årsredovisning

för

## Brf Lagerbiträdet

702001-2600

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

### Innehållsförteckning

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

MLR CT  
B J.H  
V.N PODA

Styrelsen för Brf Lagerbträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen arrenderar fastigheterna Lagerbträdet 4 och Månglaren 2 av Stockholms Stad. Fastigheterna bebyggdes 1957. Fastigheternas totala taxeringsvärde uppgår till 98 509 000 kronor varav 45 229 000 kronor utgör byggnadsvärde. Underlag för kommunal fastighetsavgift är 42 051 758 kronor 2021. 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 har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-08 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Petra Schneider

Johan Holmgren

Veronica Wahrman

Mats Wallner

Per-Olof Dahln

Carl Thorell

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

2022

2022

2023

2023

2023

#### *Styrelsesuppleanter*

Helen Maalinn

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

#### *Ordinarie revisorer*

Olle Ljungh

Agneta Englund

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

2022

#### *Revisorssuppleanter*

Simon Lindhfors

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

#### *Val- och arvodesberedning*

Stefan Helte

Maria Forss

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

2022

MW B CT  
J.H.  
PODA  
K.W.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört två städdagar.
- Avgifterna för garage och lägenheter höjdes med 2%.
- Stampspolning av samtliga radhus genomfördes.
- Inlett översyn av laddningsmöjlighet för elbilar.
- Bytte av lås till tvättstuga och förrådsutrymme.
- Fortsatt arbete med kommande ventilationsombyggnad.

### Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 2 st överlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Styrelsen har under året haft <sup>10</sup> 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 13.058.600 kr per den 31 december 2021. Styrelsen arbetar fortsatt aktivt för att hålla nere föreningens kostnader.

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 140	2 099	1 822	1 845
Resultat efter finansiella poster	-582	-428	-489	-817
Soliditet (%)	19,4	22,0	23,6	26,9
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	2 922	2 949	2 975	2 706

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Boyta beräknad utifrån 2018 års taxering, totalt 4469kvm.

MW B CT  
J.H  
PODA V.W

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Amorterings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 608 523	792 101	1 751 141	137 552	-427 518	3 861 799
Avsättning yttre fond			248 904	-248 904		0
ianspråkt. amorteringsfond		-427 518		427 518		0
Disposition av föregående års resultat:				-427 518	427 518	0
Årets resultat					-582 344	-582 344
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 608 523</b>	<b>364 583</b>	<b>2 000 045</b>	<b>-111 352</b>	<b>-582 344</b>	<b>3 279 455</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-111 352
årets förlust	-582 344
	<b>-693 696</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	295 527
Ianspråktagande av amorteringsfond	-364 583
i ny räkning överföres	-624 640
	<b>-693 696</b>

Avsättning till underhållsfond görs årligen enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

MW B CT  
J.H  
POBA  
K.W

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 140 343	2 099 166
Övriga intäkter	3	23 498	0
		<b>2 163 841</b>	<b>2 099 166</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 358 647	-1 020 779
Övriga kostnader	5	-476 960	-574 565
Personalkostnader	6	-100 297	-101 781
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 692	-664 391
		<b>-2 582 596</b>	<b>-2 361 516</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-418 755</b>	<b>-262 350</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-163 590	-165 168
		<b>-163 590</b>	<b>-165 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-582 345</b>	<b>-427 518</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-582 345</b>	<b>-427 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-582 344</b>	<b>-427 518</b>

M. W. B. CT  
J.H.  
V.W. POBA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 018 991	15 590 417
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	855 834	882 492
		<b>15 874 825</b>	<b>16 472 909</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 877 225</b>	<b>16 475 309</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		64 622	68 262
Övriga fordringar	11	2 101	2 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	194 177	204 615
		<b>260 900</b>	<b>274 978</b>
<i>Kassa och bank</i>		805 047	816 800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 065 947</b>	<b>1 091 778</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 943 172</b>	<b>17 567 087</b>

mw B CT  
V.V J.H  
POBA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 608 523	1 608 523
Fond för yttre underhåll		2 000 045	1 751 141
		<b>3 608 568</b>	<b>3 359 664</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Amorteringsfond		364 583	792 101
Balanserad vinst eller förlust		-111 352	137 552
Årets resultat		-582 344	-427 518
		<b>-329 113</b>	<b>502 135</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 279 455</b>	<b>3 861 799</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		192	192
<b>Summa avsättningar</b>		<b>192</b>	<b>192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 237 800	13 058 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 237 800</b>	<b>13 058 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 820 800	120 800
Leverantörsskulder		227 361	266 283
Aktuella skatteskulder		23 943	17 468
Övriga skulder		45 437	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	308 184	241 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 425 725</b>	<b>646 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 943 172</b>	<b>17 567 087</b>

MW B CT  
V.W J.H  
TODA

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-582 344	-427 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		646 692	664 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>64 348</b>	<b>236 873</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 640	8 920
Förändring av kortfristiga fordringar		16 913	811
Förändring av leverantörsskulder		-38 922	997
Förändring av kortfristiga skulder		111 676	-14 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>157 655</b>	<b>233 063</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 608	-237 998
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-48 608</b>	<b>-237 998</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-120 800	-131 150
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-120 800</b>	<b>-131 150</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11 753</b>	<b>-136 085</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		816 800	952 885
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>805 047</b>	<b>816 800</b>

MW CT  
KVB J.H  
POBA



## 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, uttrangeras 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.

MW  
V.W  
CT  
J.H  
PODA

### 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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 967 601	1 928 475
Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser	170 131	165 081
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 615	5 633
Öres- och kronutjämning	-4	-23
	<b>2 140 343</b>	<b>2 099 166</b>

### Not 3 Övriga Intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Försäkringsersättningar	23 498	0
	<b>23 498</b>	<b>0</b>

MW  
B  
CT  
J.H  
PODA  
V.W

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	327 000	327 000
El för belysning	176 878	128 527
Vatten och avlopp	106 137	97 944
Sophämtning	77 730	74 022
Snöröjning	134 150	55 207
Trädgårdsskötsel	6 756	2 070
Rep & Underhåll Bostäder	282 633	32 627
Rep & Underhåll gemens utrymmen	21 788	7 311
Rep & Underhåll Installationer, VA sanitet	39 951	2 880
Rep & Underhåll Huskropp utv	7 440	21 854
Rep & Underhåll Markytor	0	102 272
Rep & Underhåll garage och P-platser	17 726	3 601
Vattenskador	10 354	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	11 653	13 036
Fastighetsförsäkringspremier	81 561	79 525
Kabel-TV	2 176	6 358
Bredband	53 652	52 900
Övriga fastighetskostnader	1 062	13 645
	<b>1 358 647</b>	<b>1 020 779</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	315 388	308 913
Förvaltningskostnader	50 828	50 685
Konsultarvoden	70 233	187 656
Bankkostnader	3 480	3 399
Övriga förvaltningskostnader	14 849	6 865
Förbrukningsinventarier	798	4 465
Övriga Externa kostnader	21 384	12 582
	<b>476 960</b>	<b>574 565</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvoden som inte är lön	73 273	75 852
Ersättningar till revisor	3 424	1 632
Arvode valberedning	1 674	1 632
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	21 926	22 665
	<b>100 297</b>	<b>101 781</b>

MW CT  
J.H  
RW B POBA

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	163 552	165 159
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	9
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	38	0
	<b>163 590</b>	<b>165 168</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 307 003	17 502 298
Inköp	0	804 705
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 307 003</b>	<b>18 307 003</b>
Ingående avskrivningar	-2 716 586	-2 145 160
Årets avskrivningar	-571 426	-571 426
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 288 012</b>	<b>-2 716 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 018 991</b>	<b>15 590 417</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 229 000	31 834 000
Taxeringsvärden mark*	53 280 000	51 134 000
	<b>98 509 000</b>	<b>82 968 000</b>

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

### Not 9 Inventarier verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 918 390	1 764 262
Inköp	48 608	154 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 966 998</b>	<b>1 918 390</b>
Ingående avskrivningar	-1 035 898	-942 933
Årets avskrivningar	-75 266	-92 965
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 111 164</b>	<b>-1 035 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>855 834</b>	<b>882 492</b>

MW CT  
J.H  
V.W P PODA

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
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 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 101	2 101
	<b>2 101</b>	<b>2 101</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	55 393	53 750
Tomträttsavgäld	81 750	81 750
Förvaltningsarvode	14 371	14 334
Medlemsskap SBC	5 330	5 280
Com Hem	0	88
Jouravtal	5 962	5 000
Serviceavtal avfuktare	8 871	8 183
Bredband	0	6 736
Snöjour	22 500	24 862
Snöjour	0	4 632
	<b>194 177</b>	<b>204 615</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,15	2024-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	1 355 850	1 369 650
Stadshypotek	1,30	2022-09-30	0	1 940 000
Stadshypotek	1,17	2022-01-30	0	1 800 000
Stadshypotek	1,40	2023-01-30	1 665 000	1 701 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 767 000	1 805 000
Stadshypotek	1,15	2024-06-30	1 270 750	1 283 750
			<b>9 338 600</b>	<b>13 179 400</b>

MW CT  
J.H  
PODA  
V.W

#### Not 14 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek Ränta 1,30 % villkorsändring 22-09-30	1 905 000	0
Stadshypotek Ränta 1,17 % Villkorsändring 22-01-30	1 800 000	0
Årets amortering	115 800	120 800
	<b>3 820 800</b>	<b>120 800</b>

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda Hyresintäkter	182 282	173 141
El	42 804	15 338
Sophämtning	10 912	11 091
Snöröjning	19 024	4 330
Bankavgifter	466	544
Vatten	17 735	15 330
Upplupna räntekostnader	21 936	22 171
Reparation Installation Värme	7 499	0
Vattenskador	5 526	0
	<b>308 184</b>	<b>241 945</b>

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avgifterna höjs från 1 januari 2022 med 110 kr per månad och hushåll. Höjningen avser fiber och basutbud TV.

- Bygglov för ventilationsprojektet har godkänts och beräknas påbörjas under året. Med anledning av detta kommer föreningen ta upp nya lån.

MW CT  
V.W J.H  
P PODA

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	13 392 000	13 392 000
	<b>13 392 000</b>	<b>13 392 000</b>

2022-03-31



Mats Wallner  
Ordförande



Petra Schneider



Johan Holmgren



Veronica Wahrman



Per-Olof Dahlén



Carl Thorell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 11



Agneta Englund  
Revisor



Olle Ljungh  
Revisor

CT

PODA

## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Lagerbiträdet, 702001-2600

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Lagerbiträdet, för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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.

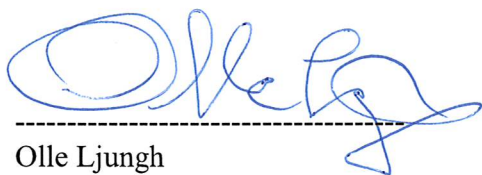
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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, och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby den 11 / 05 - 2022



Olle Ljungh  
Av föreningen vald revisor



Agneta Englund  
Av förening vald revisor