

Årsredovisning

för

Brf Lagerbiträdet

702001-2600

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

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



Styrelsen för Brf Lagerbiterädet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen arrenderar fastigheterna Lagerbiterädet 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 2022-06-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Petra Schneider

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Veronica Wahrman

2024

Mats Wallner

2023

Per-Olof Dahlén

2023

Carl Thorell

2023

Helena Maalinn Ölander

2024

Styrelsesuppleanter

Niklas Edlund

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Ordinarie revisorer

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Revisorssuppleanter

Lizette Söderdahl

BoRevision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Val- och arvodesberedning

Jonas Lindhe

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Maria Forss

2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört två städdagar
- Genomfört gårdsfest i september
- Avgifterna höjs från 1 januari 2022 med 110 kronor per månad per hushåll. Höjning avser fiber och basutbud TV.
- Slutfört ventilationsombyggnad och installerat mekanisk frånluft i samtliga radhus.
- Utvärderat framtida uppvärmningssystem och vid extrastämma den 9 november 2022 beslutat att installera bergvärme. Samtliga fastigheter har valt att installera detta samt att det även sker i föreningens gemensamma utrymmen.
- Upphandlat installation av elbilsaddning och beslutat om att genomföra detta vid extrastämman den 9 november 2022. Ansökt och fått beviljat stöd från Naturvårdsverket om 50% av denna kostnad. Stödet utbetalas under 2023 efter det att arbetet slutförts.
- Åtgärdat vattenläcka i T42

Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 2 st överlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möte.

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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 191	2 140	2 099	1 822
Resultat efter finansiella poster	-932	-582	-428	-489
Soliditet (%)	11,0	19,4	22,0	23,6
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	4 008	2 922	2 949	2 975

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Boyta beräknad utifrån 2018 års taxering, totalt 4469kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Amorterings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 608 523	364 583	2 000 045	-111 352	-582 344	3 279 455
Avsättning yttre fond			295 527	-295 527		0
ianspråkt. amorteingsfond		-364 583		364 583		0
Disposition av föregående års resultat:				-582 344	582 344	0
Årets resultat					-931 881	-931 881
Belopp vid årets utgång	1 608 523	0	2 295 572	-624 640	-931 881	2 347 574

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-624 640
årets förlust	-931 881
	-1 556 521

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	295 527
i ny räkning överföres	-1 852 048
	-1 556 521

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.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 190 580	2 140 343
Övriga intäkter		0	23 498
		2 190 580	2 163 841
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 553 995	-1 358 647
Övriga kostnader	4	-471 323	-476 960
Personalkostnader	5	-105 313	-100 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 326	-646 692
		-2 773 957	-2 582 596
Rörelseresultat		-583 377	-418 755
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 567	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-355 072	-163 590
		-348 505	-163 590
Resultat efter finansiella poster		-931 882	-582 345
Resultat före skatt		-931 882	-582 345
Årets resultat		-931 881	-582 344

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 447 565	15 018 991
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	783 934	855 834
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	4 521 323	0
		19 752 822	15 874 825
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 400	2 400
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		19 755 222	15 877 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		64 623	64 622
Övriga fordringar	11	2 105	2 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	198 844	194 177
		265 572	260 900
<i>Kassa och bank</i>		1 335 041	805 047
Summa omsättningstillgångar		1 600 613	1 065 947
SUMMA TILLGÅNGAR		21 355 835	16 943 172

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 608 523	1 608 523
Fond för yttre underhåll		2 295 572	2 000 045
		3 904 095	3 608 568

Fritt eget kapital

Amorteringsfond		0	364 583
Balanserad vinst eller förlust		-624 640	-111 352
Årets resultat		-931 881	-582 344
		-1 556 521	-329 113
Summa eget kapital		2 347 574	3 279 455

Avsättningar

Övriga avsättningar		192	192
Summa avsättningar		192	192

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	5 753 000	9 237 800
Summa långfristiga skulder		5 753 000	9 237 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	12 179 800	3 820 800
Leverantörsskulder		649 965	227 361
Aktuella skatteskulder		31 019	23 943
Övriga skulder		48 099	45 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	346 186	308 184
Summa kortfristiga skulder		13 255 069	4 425 725

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 355 835 16 943 172

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-931 881	-582 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	643 326	646 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-288 555	64 348
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1	3 640
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 667	16 913
Förändring av leverantörsskulder	422 603	-38 922
Förändring av kortfristiga skulder	6 638 479	111 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 767 859	157 655
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 521 323	-48 608
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 521 323	-48 608
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristig skuld	-1 600 742	0
Amortering av lån	-115 800	-120 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 716 542	-120 800
Årets kassaflöde	529 994	-11 753
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	805 047	816 800
Likvida medel vid årets slut	1 335 041	805 047

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.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 967 601	1 967 601
Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser	168 371	170 131
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 765	2 615
Öres- och kronutjämning	3	-4
Bredband	48 840	0
	2 190 580	2 140 343

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	327 000	327 000
El för gemensamma ytor	248 420	176 878
Vatten och avlopp	125 042	106 137
Städning och renhållning	77 627	77 730
Snöröjning	158 343	134 150
Trädgårdsskötsel	15 655	6 756
Rep & Underhåll Bostäder	153 357	282 633
Rep & Underh gemens utrymmen	34 852	21 788
Rep & Underh Installationer,	12 834	39 951
Rep & Underh Huskropp utv	0	7 440
Rep & Underh Markytor	9 684	0
Rep & Underh garage och P-platser	5 146	17 726
Vattenskador	235 820	10 354
Fastighetsskötsel och förvaltning	6 788	11 653
Fastighetsförsäkringspremier	83 874	81 561
Kabel-TV	0	2 176
Bredband	43 760	53 652
Övriga fastighetskostnader	15 793	1 062
	1 553 995	1 358 647

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	328 338	315 388
Förvaltningskostnader	52 259	50 828
Konsultarvoden	52 016	70 233
Bankkostnader	4 464	3 480
Övriga förvaltningskostnader	6 130	14 849
Förbrukningsinventarier	0	798
Övriga Externa kostnader	28 116	21 384
	471 323	476 960

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden som inte är lön	81 731	73 273
Ersättningar till revisor	0	3 424
Arvode valberedning	0	1 674
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	23 582	21 926
	105 313	100 297

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	237 997	163 552
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	38
Övriga skuldrelaterade poster	117 075	0
	355 072	163 590

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 307 003	18 307 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 307 003	18 307 003
Ingående avskrivningar	-3 288 012	-2 716 586
Årets avskrivningar	-571 426	-571 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 859 438	-3 288 012
Utgående redovisat värde	14 447 565	15 018 991
Taxeringsvärden byggnader	45 229 000	45 229 000
Taxeringsvärden mark*	53 280 000	53 280 000
	98 509 000	98 509 000

* Föreningen äger inte marken, tomträttsavgäld betalas till Stockholms Stad

Not 8 Inventarier verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 966 998	1 918 390
Inköp		48 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 966 998	1 966 998
Ingående avskrivningar	-1 111 164	-1 035 898
Årets avskrivningar	-71 900	-75 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 183 064	-1 111 164
Utgående redovisat värde	783 934	855 834

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	4 521 323	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 521 323	0
Utgående redovisat värde	4 521 323	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar SBC

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående redovisat värde	2 400	2 400

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 105	2 101
	2 105	2 101

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	56 962	55 393
Tomträttsavgäld	81 750	81 750
Förvaltningsarvode	16 284	14 371
Medlemskap Bostadsrätterna	5 410	5 330
Jouravtal	0	5 962
Avfuktare	9 439	8 871
Bredband	9 592	0
Snöjour	19 407	22 500
	198 844	194 177

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,15	2024-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	1 328 250	1 355 850
Stadshypotek	1,40	2023-01-30	0	1 665 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	0	1 900 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	0	1 767 000
Stadshypotek	1,15	2024-06-30	1 244 750	1 270 750
Stadshypotek	1,30	2027-01-30	1 800 000	0
			5 753 000	9 338 600
Varav av kortfristig skuld			26 800	0

Not 14 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek Ränta 1,30 % villkorsändring 23-04-30	1 900 000	1 905 000
Stadshypotek Ränta 1,17 % Villkorsändring 22-01-30	0	1 800 000
Stadshypotek Ränta 3,25 % villkorsändring 23-03-01	5 000 000	0
Stadshypotek Ränta 1,40 % villkorsändring 23-01-30	1 629 000	0
Stadshypotek Ränta 1,30 % villkorsändring 23-04-30	1 729 000	0
Stadshypotek Ränta 3,20 % villkorsändring 23-03-30	1 895 000	0
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	120 800	115 800
	12 273 800	3 820 800

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda Hyresintäkter	210 943	182 282
El	51 183	42 804
Sophämtning	12 327	10 912
Snöröjning	0	19 024
Bankavgifter	0	466
Vatten	40 668	17 735
Upplupna räntekostnader	31 065	21 936
Reparation Installation Värme	0	7 499
Vattenskador	0	5 526
	346 186	308 184

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Påbörjat arbetet med att förbereda för elbilsladdning i samtliga garage och installera i de garage där medlemmar så önskar (totalt 22 st)

- Från och med 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 15% per hushåll för att täcka de ökade driftkostnader som väntas under 2023.

- Garageavgifter höjdes från den 1 januari 2023 med 50 kr per kallgarage och 100 kr per varmgarage för att täcka investeringen av elbilsladdning.

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	18 212 000	13 392 000
	18 212 000	13 392 000

Vällingby 2023-

Mats Wallner
Ordförande

Petra Schneider

Veronica Wahrman

Per-Olof Dahlén

Carl Thorell

Helena Maalinn Ölander

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557489634983

Dokument

215 Års 2022

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-03-24 15:31:56 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)

Färdigställt 2023-04-17 19:17:02 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerande parter

Mats Wallner (MW)

mats.wallner@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Anders Wallner"

Signerade 2023-04-03 14:32:10 CEST (+0200)

Petra Schneider (PS)

petra.schneider@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETRA SCHNEIDER"

Signerade 2023-04-03 14:48:51 CEST (+0200)

Helena Maalinn Ölander (HMÖ)

helenmaalinn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELEN MAALINN ÖLANDER"

Signerade 2023-04-05 14:22:08 CEST (+0200)

Per Olof Dahlen (POD)

perolofdahlen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Olof Dahlén"

Signerade 2023-04-05 15:35:58 CEST (+0200)

Calle Thorell (CT)

catho3@hotmail.com

Veronica Wahrman (VW)

veronica.wahrman@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557489634983



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Thorell"
Signerade 2023-04-13 17:18:41 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Veronica Wahrman"
Signerade 2023-04-13 17:51:46 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)
Borevision AB
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2023-04-17 19:17:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

