

Årsredovisning

för

Brf Lagerbiträdet

702001-2600

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13

R
M.V
P.N
J.H
TODA
V.W

Styrelsen för Brf Lagerbiterädet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen arrenderar fastigheterna Lagerbiterädet 4 och Månglaren 2 av Stockholms Stad. Fastigheterna bebyggdes 1957. Fastigheternas totala taxeringsvärde uppgår till 82 968 000 kronor varav 31 834 000 kronor utgör byggnadsvärde. Underlag för kommunal fastighetsavgift är 38 539 200 kronor 2019. 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 2019-06-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Petra Schneider

Pelle Nilsson

Johan Holmgren

Mikael Forss

Veronica Wahrman

Mats Wallner

Per-Olof Dahlén

Styrelsesuppleanter

Simon Lindhfors

Ordinarie revisorer

Niklas Boström

Patrick da Luz

Revisorssuppleanter

Agneta Englund

Michael K Lundblad

Val- och arvodesberedning

Stefan Helte

Maria Forss

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2021

2021

2021

2020

2021

2021

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2020

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2020

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2020

8

AW

PU V.W

J.H

PODA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av fiber har till stora delar slutförts under året. För att finansiera detta och andra utgifter har föreningen tagit upp nya lån om 1,3 Mkr till en ränta på 1,15 % med en räntebindningstid på 5 år. För samtliga medlemmar ingår numera internet och ett grundutbud av Tv-kanaler i avgiften.

Nya ringklockor har införskaffats där behov kvarstod efter tidigare dörr- och fönsterrenovering.

Pannbesiktning har utförts av Kjell Nilsson på VEAB.

Två städdagar har genomförts.

Föreningens har haft sin traditionsenliga gårdsfest.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 3 st överlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Styrelsen har under året haft 10 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 13 296 750 kr per den 31 december 2019. Styrelsen arbetar fortsatt aktivt för att hålla nere föreningens kostnader.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 822	1 845	1 600	1 593
Resultat efter finansiella poster	-489	-817	-418	-1 514
Soliditet (%)	23,6	26,9	52,7	64,9
Kassalikviditet (%)	187,5	102,3	304,2	187,1
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	2 975	2 706	1 065	618

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Boyta beräknad utifrån 2018 års taxering, totalt 4469kvm.

B
mw

PODA J.H
11/1 2019

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Amorterings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 608 523	2 097 768	1 446 561	442 132	-816 708	4 778 276
Avsättning yttre fond ianspråktagande yttre fond			248 904	-248 904		0
ianspråkt. amorteingsfond		-816 708	-193 228	193 228		0
Disposition av föregående års resultat:				-816 708	816 708	0
Årets resultat					-488 959	-488 959
Belopp vid årets utgång	1 608 523	1 281 060	1 502 237	386 456	-488 959	4 289 317

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	386 456
årets förlust	-488 959
	-102 503

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	248 904
Ianspråktagande av amorteringsfond	-488 959
i ny räkning överföres	137 552
	-102 503

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.

B MW
PODA AV J.H
11/11

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 821 721	1 844 793
Övriga intäkter	3	79 457	58 146
		1 901 178	1 902 939
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 107 566	-1 162 007
Övriga kostnader	5	-422 587	-424 859
Personalkostnader	6	-101 485	-99 256
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-574 377	-581 524
Utrangering	7	0	-169 956
		-2 206 015	-2 437 602
Rörelseresultat		-304 837	-534 663
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-184 121	-282 049
		-184 121	-282 045
Resultat efter finansiella poster		-488 958	-816 708
Resultat före skatt		-488 958	-816 708
Årets resultat		-488 959	-816 708

B
1/11
702001
PU
J.H

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 357 138	15 848 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	821 329	904 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	720 835	0
		16 899 302	16 752 844

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 400	2 400
		2 400	2 400

Summa anläggningstillgångar

16 901 702 16 755 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		77 182	0
Övriga fordringar	12	9 177	170 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	198 350	181 930
		284 709	352 871

Kassa och bank

		952 885	670 661
Summa omsättningstillgångar		1 237 594	1 023 532

SUMMA TILLGÅNGAR

18 139 296 17 778 776

B *12*
700A *PU* *J.H*
11/11

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 608 523

1 608 523

Fond för yttre underhåll

1 502 237

1 446 561

3 110 760

3 055 084

Fritt eget kapital

Amorteringsfond

1 281 060

2 097 768

Balanserad vinst eller förlust

386 456

442 132

Årets resultat

-488 959

-816 708

1 178 557

1 723 192

Summa eget kapital

4 289 317

4 778 276

Avsättningar

Övriga avsättningar

192

192

Summa avsättningar

192

192

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

13 189 750

12 000 000

Summa långfristiga skulder

13 189 750

12 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

107 000

94 000

Leverantörsskulder

265 286

487 265

Aktuella skatteskulder

25 159

25 088

Övriga skulder

45 598

45 995

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

216 994

347 960

Summa kortfristiga skulder

660 037

1 000 308

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 139 296

17 778 776

3 MW
POBA PN JH
11/11

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-488 959	-816 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 377	751 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		85 418	-65 228
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-77 182	0
Förändring av kortfristiga fordringar		145 344	-194 649
Förändring av leverantörsskulder		-221 979	436 473
Förändring av kortfristiga skulder		-118 292	286 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-186 691	462 680
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-720 835	-7 738 618
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-720 835	-7 738 618
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristig skuld		1 300 000	7 260 000
Amortering av lån		-110 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 189 750	7 260 000
Årets kassaflöde		282 224	-15 938
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		670 661	686 599
Likvida medel vid årets slut		952 885	670 661

PS MW
POSSA PW J.H
12.11

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Justering av avskrivningstider har gjorts.

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.

8 mw
TODAPN J.H
11.11

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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 672 986	1 679 331
Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser	144 770	162 518
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 954	2 944
Öres- och kronutjämning	11	0
	1 821 721	1 844 793

R MW
PODA J.H. PW
1011

Not 3 Övriga Intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Försäkringsersättningar	14 835	58 146
Övriga ersättningar och intäkter	64 622	0
	79 457	58 146

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	327 000	311 550
El för belysning	87 901	104 967
Vatten och avlopp	98 802	117 923
Sophämtning	76 057	75 175
Snöröjning	122 352	60 821
Trädgårdsskötsel	14 945	0
Rep & Underhåll Bostäder, ytskikt	242 212	115 570
Teknisk förvaltning	10 366	10 231
Fastighetsförsäkringspremier	77 754	76 576
Kabel-TV	6 296	6 286
Vattenskador	40 587	196 791
Yttre miljö	0	85 738
Övriga fastighetskostnader	3 294	379
	1 107 566	1 162 007

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	297 813	289 044
Förvaltningskostnader	49 882	48 780
Konsultarvoden	34 170	14 211
Bankkostnader	3 172	3 031
Övriga förvaltningskostnader	1 488	26 974
Förbrukningsinventarier	9 128	16 423
Årsredovisning	0	13 900
Övriga Externa kostnader	26 934	12 496
	422 587	424 859

3
PODA JW J.H
VW MW

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	0	25 868
Styrelsearvoden som inte är lön	74 362	46 542
Ersättningar till revisor	1 600	1 558
Arvode valberedning	1 600	1 558
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	23 923	23 730
	101 485	99 256

Not 7 Byggnader och mark


	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 502 298	8 855 446
Inköp		8 858 978
Försäljningar/utrangeringar**		-212 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 502 298	17 502 297
Ingående avskrivningar	-1 654 204	-1 205 419
Försäljningar/utrangeringar**		42 171
Årets avskrivningar	-490 956	-490 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 145 160	-1 654 203
Utgående redovisat värde	15 357 138	15 848 094
Taxeringsvärden byggnader	31 834 000	31 834 000
Taxeringsvärden mark*	51 134 000	51 134 000
	82 968 000	82 968 000

* Föreningen äger inte marken, tomträttsavgäld betalas till Stockholms Stad

** Kostnad för utrangering motsvarar tillgångens bokförda värde (anskaffningsvärde frändraget ackumulerade avskrivningar).

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	157 606	130 312
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	112
Administrativ avg uttag nya pantbrev	26 515	151 625
	184 121	282 049

PODA  J.H. PN
V.W MW

Not 9 Inventarier verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 764 262	1 028 372
Inköp		735 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764 262	1 764 262
Ingående avskrivningar	-859 512	-768 943
Årets avskrivningar	-83 421	-90 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-942 933	-859 512
Utgående redovisat värde	821 329	904 750

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar


	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 856 250
Inköp	720 835	7 164 660
Omklassificeringar	0	-9 020 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	720 835	0
Utgående redovisat värde	720 835	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående redovisat värde	2 400	2 400

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	177	177
Kortfristiga fordringar hos medlemmar	9 000	170 764
	9 177	170 941


PODA PW J.H
V.W MW

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	52 540	51 484
Tomträttsavgäld	81 750	81 750
Förvaltningsarvode	15 281	15 046
Medlemsskap SBC	5 180	0
Com Hem	87	85
Ränta	11 324	10 065
Amortering	26 750	23 500
HJouravtal	5 438	0
	198 350	181 930

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,15	2024-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,11	2020-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,30	2022-09-30	1 960 000	1 980 000
Stadshypotek	1,17	2022-01-30	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	1,40	2023-01-30	1 737 000	1 773 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 843 000	1 881 000
Stadshypotek	1,15	2024-06-30	1 296 750	0
			13 296 750	12 094 000
Kortfristig del av långfristig skuld			107 000	94 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda Hyresintäkter	155 385	87 184
El	10 895	12 073
Sophämtning	13 533	16 080
Snöröjning	15 625	8 408
Bankavgifter	358	194
Kredit fönsterprojekt	0	-9 168
Beräknad efterdebitering vatten	0	46 544
Vattenskada	0	186 645
Vatten	15 782	0
Övrigt	5 416	
	216 994	347 960

POBA PN J.H
V.W MW R

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 392 000	12 160 000
	13 392 000	12 160 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling av ventilation i samtliga lägenheter i enlighet med tidigare ventilationsutredning har påbörjats. På grund av ökade utgifter och behov av att sätta av pengar för framtida underhåll kommer avgifterna för lägenheter och garage öka med 15 procent från och med 1 januari år 2020.

2020-05-04



Petra Schneider




Pelle Nilsson



Johan Holmgren



Mikael Forss



Veronica Wahrman



Mats Wallner



Per-Olof Dahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-20



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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 20 / 5 - 2020



Niklas Boström
Av föreningen vald revisor



Patrick Da Luz
Av föreningen vald revisor