



# ÅRSSTÄMMA 2021



# 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 2020.

---

## 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 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Leif Andersson	Ordförande
Christian Jönsson	Sekreterare
Jimmy Andersson	Kassör
Bengt-Göran Lindell	Ledamot
Alice Öström	Ledamot

Camilla Danielsson                      Suppleant

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

Jimmy Andersson, Camilla Danielsson, Bengt-Göran Lindell och Alice Öström.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Martin Johansson                      Ordinarie Extern                      Revisorsringen Eslöv AB

### Valberedning

Lars Byfors

Laila Fast Petrovic

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2020-07-01. Extra stämma med anledning av val till styrelse.

### 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.

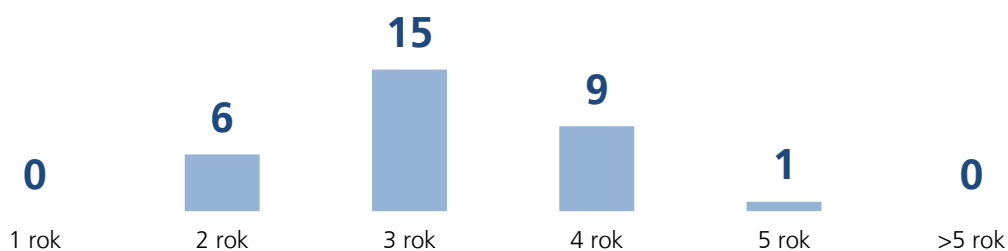
Värdeåret är 2008.

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 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Rensning av ventilationskanaler	2021
OVK-besiktning	2021
Stampsplöning	2022

## 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
Fjärrvärme	KREAB Kraftringen Nät AB
Brandskydd	Brandservice Örestads Brandtjänst Aktiebolag
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

## Föreningens ekonomi

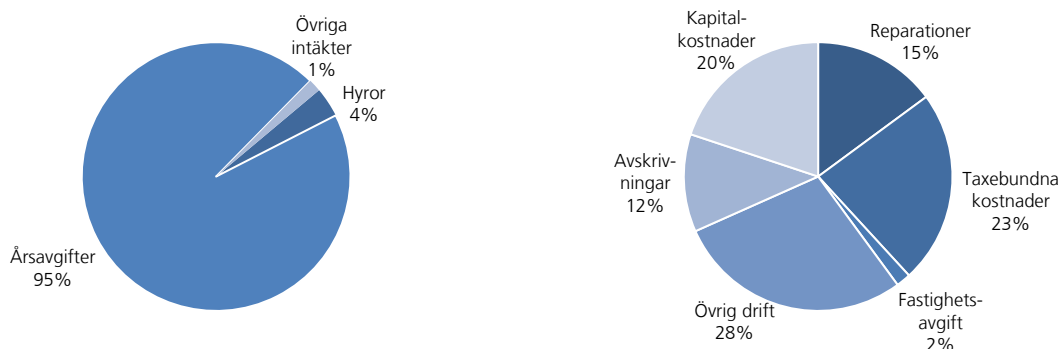
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 772 809</b>	<b>3 003 041</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 593 775	2 533 348
Finansiella intäkter	90	46
Minskning långa fordringar	0	396 955
	<b>2 593 865</b>	<b>2 930 349</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 725 883	1 475 177
Finansiella kostnader	502 418	547 009
Ökning av materiella anläggningstillgångar	269 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	39 407	341
Minskning av långfristiga skulder	521 844	122 544
Minskning av kortfristiga skulder	145 632	15 509
	<b>3 204 310</b>	<b>2 160 580</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 162 364</b>	<b>3 772 809</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-610 445</b>	<b>769 769</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 1 429 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

Året har inneburit att vi fått en helt ny styrelse på plats sedan juli månad, endast en styrelsemedlem var kvar från den tidigare styrelsen.

Den nya konstellationen har arbetat mycket med att bygga en samsyn för hur vi i föreningen ska kunna nå nya nivåer beträffande trivsel, boendekostnader, attraktion och värde.

Året har inneburit många utmaningar för styrelse såväl som boende med alla restriktioner pga. pandemin. Digitala styrelsemöten, årsstämmor i vår carport samt info-möte ersatt av infobrev är några exempel på anpassning för att driva vår förening. Avstånd och undvikande av samåkning i hissen är andra exempel på hur vi anpassat oss i det dagliga.

Under året har det utförts en del arbeten av både underhålls- och uppgraderingskaraktär:

- Ladduttag installerat i våra carportar.
- Avtal och lösning med gemensam el är nu på plats.
- Installation av FTX-aggregat i lägenhet 1702.
- Installation av mobilt bredband i styrelserummet.
- Jordförbättringar i alla häckar och rabatter är utförda.
- Några mindre reparationer av fönster.

Vi har avtal om teknisk förvaltning med Riksbyggen men alla tjänster som utlovats i avtal är ännu inte på plats.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	778	772	774	771
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 928	9 093	9 131	9 253
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	17	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	82	85	85
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	33	30	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	159	173	206	238
Soliditet (%)	57	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	232	268	274
Nettoomsättning (tkr)	2 591	2 533	2 541	2 532

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	1 147 245	150 000	0	997 245
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 179 977</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>38 029 977</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-151 873	-150 000	231 515	-233 389
Årets resultat	67 929	67 929	-231 515	231 515
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-83 945</b>	<b>-82 071</b>	<b>0</b>	<b>-1 873</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 096 032</b>	<b>67 929</b>	<b>0</b>	<b>38 028 104</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 929
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 874
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-83 945</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-83 945</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 591 415	2 533 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 360	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 593 775</b>	<b>2 533 348</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 424 133	-1 305 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 391	-110 584
Personalkostnader	Not 6	-57 360	-59 580
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 635	-279 693
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 023 518</b>	<b>-1 754 870</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>570 257</b>	<b>778 478</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 418	-547 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-502 328</b>	<b>-546 963</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>67 929</b>	<b>231 515</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>67 929</b>	<b>231 515</b>

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	61 616 658	61 645 167
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>61 616 658</b>	<b>61 645 167</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar	2 115 523	2 115 523
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 115 523</b>	<b>2 115 523</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>63 732 181</b>	<b>63 760 690</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	300	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 779 948	2 199 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 780 248</b>	<b>2 199 385</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 449 454	1 601 355
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 449 454</b>	<b>1 601 355</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 229 701</b>	<b>3 800 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>66 961 882</b>	<b>67 561 430</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	1 147 245	997 245
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 179 977</b>	<b>38 029 977</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-151 873	-233 389
Årets resultat		67 929	231 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-83 945</b>	<b>-1 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 096 032</b>	<b>38 028 104</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 262 192	28 759 758
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 262 192</b>	<b>28 759 758</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 975 722	0
Leverantörsskulder		211 286	75 502
Skatteskulder		86 986	63 395
Övriga skulder		2 553	262 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	327 111	372 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 603 658</b>	<b>773 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 961 882</b>	<b>67 561 430</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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Laddstolpar	10 år	

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 426 465	2 402 441
Årsavgifter - Kapital	34 968	37 921
Hyror parkering	93 000	93 000
Elintäkter moms	36 310	0
Elintäkter laddstolpe moms	703	0
Öresutjämning	-33	-15
	<b>2 591 415</b>	<b>2 533 348</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2 360	0
	<b>2 360</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 389	19 526
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 216
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	165 447	97 939
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 369	35 796
	Snöröjning/sandning	2 860	11 558
	Städning entreprenad	42 644	45 110
	Mattvätt/Hyrmattor	3 126	2 963
	Hissbesiktning	1 900	1 834
	Myndighets tillsyn	3 188	0
	Bevakning	3 723	1 185
	Gård	3 605	2 094
	Serviceavtal	32 422	46 331
	Förbrukningsmateriel	8 261	5 373
	Teleport/hissanläggning	2 115	4 260
	Störningsjour och larm	1 294	0
	Brandskydd	900	4 239
		<b>288 242</b>	<b>279 423</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	80 698
	Brf Lägenheter	65 319	22 895
	Gemensamma utrymmen	48 593	0
	Entré/trapphus	1 288	1 528
	Lås	11 516	8 393
	Ventilation	229 686	20 133
	Elinstallationer	19 573	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 316
	Hiss	0	1 244
	Tak	0	23 456
	Fönster	0	16 545
		<b>375 975</b>	<b>181 208</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	0	195 506
		<b>0</b>	<b>195 506</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	174 065	54 744
	Värme	252 436	260 351
	Vatten	110 323	105 895
	Sophämtning/renhållning	52 042	48 422
		<b>588 866</b>	<b>469 412</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 746	41 917
	Bredband	78 004	94 860
		<b>126 750</b>	<b>136 777</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 299</b>	<b>42 687</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 424 133</b>	<b>1 305 012</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	963	1 091
	Juridiska åtgärder	8 868	12 093
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 406	16 313
	Föreningskostnader	27 767	6 054
	Fritids- och trivselkostnader	1 398	1 585
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	67 541	40 000
	Förvaltningsarvoden övriga	57 639	19 156
	Administration	6 259	6 690
	Konsultarvode	50 937	2 288
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 890
		<b>244 391</b>	<b>110 584</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	48 501
	Sociala kostnader	10 060	11 079
		<b>57 360</b>	<b>59 580</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	279 693	279 693
	Förbättringar	17 942	0
		<b>297 635</b>	<b>279 693</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 725 825	63 725 825
	Nyanskaffningar	269 125	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 994 950</b>	<b>63 725 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 080 658	-1 800 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-297 635	-279 693
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 378 292</b>	<b>-2 080 658</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 616 658</b>	<b>61 645 167</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 787 295	7 787 295
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 000 000	50 000 000
		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	43 401	21 422
	Klientmedel hos SBC	1 712 911	2 171 455
	Fordringar	6 508	6 508
	Fordringar kreditfakturor	17 128	0
		<b>1 779 948</b>	<b>2 199 385</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	997 245	847 245
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 147 245</b>	<b>997 245</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,790 %	6 740 000	6 740 000	2021-06-23
Swedbank	1,880 %	6 004 736	6 127 280	2024-01-25
Sparbanken Skåne	1,590 %	6 640 000	6 640 000	2025-01-24
Swedbank	1,890 %	6 740 000	6 740 000	2022-12-22
Sparbanken Skåne	1,790 %	2 113 178	2 512 478	2021-12-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 237 914</b>	<b>28 759 758</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 975 722	0	
		<b>19 262 192</b>	<b>28 759 758</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 625 194 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	33 700 000	33 700 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	60 880	62 980
Sociala avgifter	19 128	16 842
Ränta	38 965	117 202
Avgifter och hyror	208 138	175 147
	<b>327 111</b>	<b>372 171</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att bygga samsyn för hur vi i föreningen ska kunna nå nya nivåer beträffande trivsel, boendekostnader, attraktion och värde fortsätter under året.

Förutom planerade underhållsarbeten planerar vi att göra en översyn och utbyte av:

- Filter till friskluftsintag
- Brandvarnare
- Inspektionsluckor

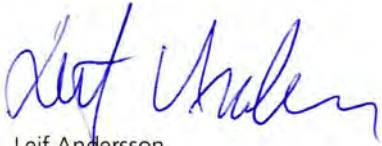
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ESLÖV den 4 / 5 2021



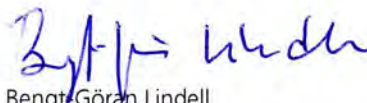
Leif Andersson  
Ordförande



Christian Jönsson  
Sekreterare



Jimmy Andersson  
Kassör



Bengt-Göran Lindell  
Ledamot



Alice Öström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2021



Martin Johansson  
Extern revisor

## 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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 18 maj 2021



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!



