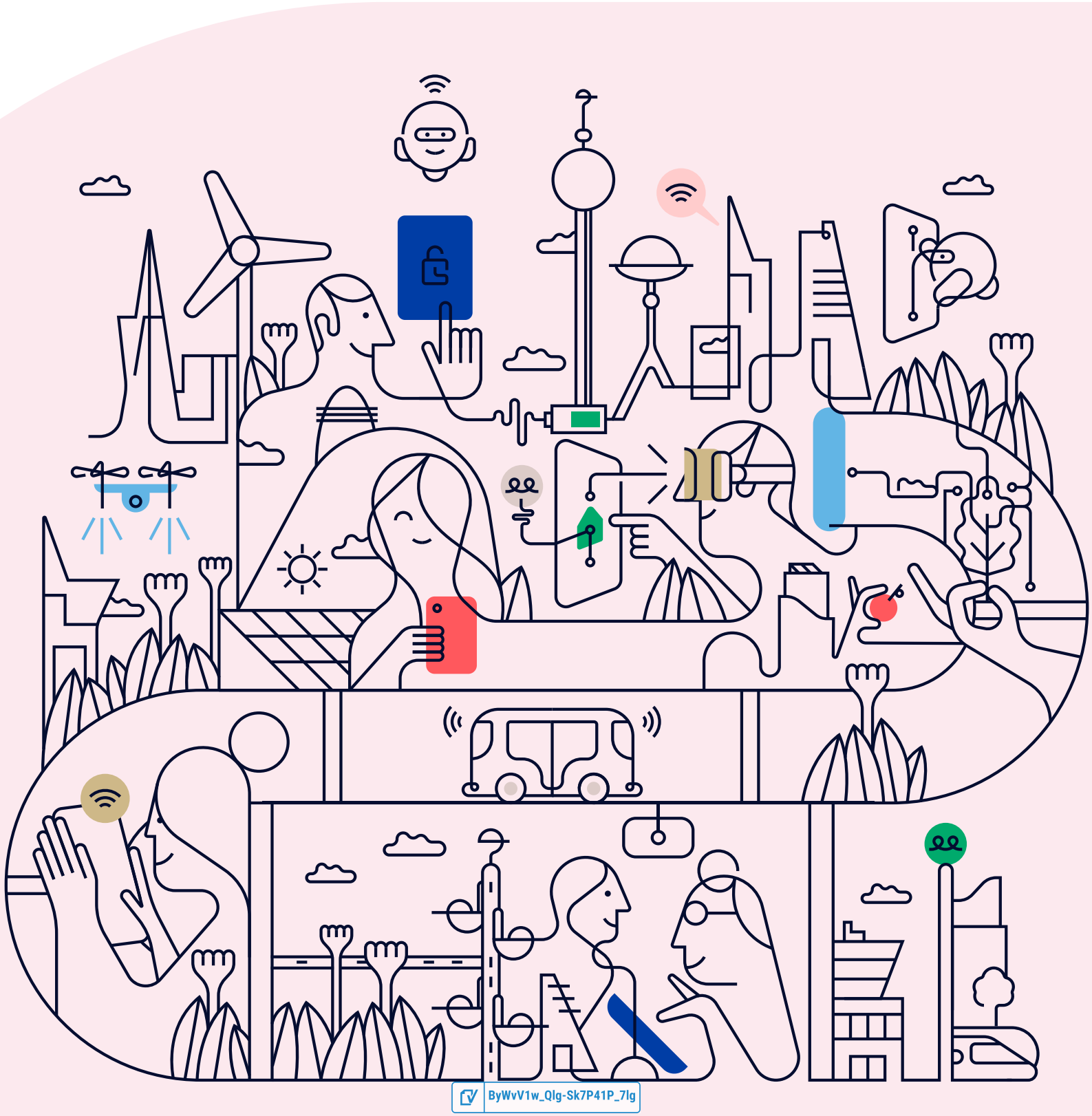
2024
Årsredovisning

Brf Lagerhuset



ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lagerhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eslöv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ESLÖV ÖRNEN *11	2007	ESLÖV

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher/IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1918 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 3 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 3163 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Lindén	Ordförande
Bengt-Göran Lindell	Styrelseledamot
Joakim Svensson	Styrelseledamot
Lars Erik Eriksson	Styrelseledamot
Karin Reinisch	Suppleant
Mats Andersson	Suppleant

Valberedning

Laila Fast Petrovic
Carolina Ilestam
Rose-Marie Andersson

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Martin Johansson Revisor Revisorsringen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-05. Val av valberedning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

2024 • Byte takfönster

Planerade underhåll

2025 • Byte ståldörr
Byte takfönster

2025-2027 • Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia Sverige AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och fjärrvärme	Kraftringen
Hiss	Kone Hissar AB
Sprinklerservice	Assemblin VS
Städning	D&C Service
Teknisk förvaltning	Croisette Digital Property Management & Administration AB
Utemiljö, snö-halka	Markkompaniet Syd AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning månadsavgift med 6,5% från 2024-02-01 samt höjning carport med 50kr/månad från 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Fastighetsförsäkring nytecknad med Gallagher/IF Skadeförsäkring per 2024-05-01.

Avtal med Croisette gällande Teknisk förvaltning avslutat per 2024-12-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 152 233	2 971 678	2 791 283	2 646 183
Resultat efter fin. poster	-97 087	154 537	-338 616	-760 201
Soliditet (%)	57	56	-	-
Yttre fond	1 552 931	883 642	1 312 529	1 297 245
Taxeringsvärde	59 382 000	59 382 000	59 382 000	50 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	906	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	93,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 704	8 811	8 849	8 888
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 704	8 811	8 849	8 888
Sparande per kvm totalyta, kr	148	210	214	-92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	83	109	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	101	89	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	36	36	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	220	233	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	2,41	-	-
Räntekänslighet (%)	9,34	9,73	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 204 897 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.
Årets resultat är budgeterat och föreningen ser ingen anledning att hantera den aktuella förlusten på något särskilt sätt. Framtida ekonomisk utveckling följer de rutiner som föreningen har i samband med budgetarbetet.

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	32 765 732	-	-	32 765 732
Fond, yttre underhåll	883 642	-202 711	178 146	859 077
Kapitaltillskott	4 267 000	-	-	4 267 000
Balanserat resultat	-919 159	357 248	-178 146	-740 057
Årets resultat	154 537	-154 537	-97 087	-97 087
Eget kapital	**37 151 752**	**0**	**-97 087**	**37 054 665**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-561 911
Årets resultat	-97 087
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 146
Totalt	**-837 144**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	258 169
Balanseras i ny räkning	**-578 975**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 152 233	2 971 678
Övriga rörelseintäkter	3	0	92 864
Summa rörelseintäkter		**3 152 233**	**3 064 542**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 793 277	-1 576 338
Övriga externa kostnader	9	-182 163	-209 907
Personalkostnader	10	-166 489	-192 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 612	-306 612
Summa rörelsekostnader		**-2 448 541**	**-2 285 707**
RÖRELSERESULTAT		**703 692**	**778 835**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 903	50 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-870 682	-674 309
Summa finansiella poster		**-800 779**	**-624 298**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-97 087**	**154 537**
ÅRETS RESULTAT		**-97 087**	**154 537**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	60 390 222	60 696 834
Summa materiella anläggningstillgångar		**60 390 222**	**60 696 834**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 901 825	2 115 523
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 901 825**	**2 115 523**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**62 292 047**	**62 812 357**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 127	29 489
Övriga fordringar	13	816 600	1 261 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	103 785	21 300
Summa kortfristiga fordringar		**963 512**	**1 311 867**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 155 125	1 750 973
Summa kassa och bank		**2 155 125**	**1 750 973**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 118 637**	**3 062 840**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 410 685**	**65 875 198**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 032 732	37 032 732
Fond för yttre underhåll		859 077	883 642
Summa bundet eget kapital		**37 891 809**	**37 916 374**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-740 057	-919 159
Årets resultat		-97 087	154 537
Summa fritt eget kapital		**-837 144**	**-764 622**
SUMMA EGET KAPITAL		**37 054 665**	**37 151 752**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 514 560	6 640 000
Summa långfristiga skulder		**5 514 560**	**6 640 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 017 132	21 227 935
Leverantörsskulder		123 969	256 817
Skatteskulder		123 429	119 988
Övriga kortfristiga skulder		95	42 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	576 835	436 498
Summa kortfristiga skulder		**22 841 460**	**22 083 446**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 410 685**	**65 875 198**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**703 692**	**778 835**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	306 612	306 612
	1 010 304	**1 085 447**
Erhållen ränta	69 903	28 711
Erlagd ränta	-838 420	-617 895
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**241 787**	**496 263**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 282	-90 662
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 445	233 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**78 060**	**639 497**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	213 698	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**213 698**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-336 243	-122 543
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-336 243**	**-122 543**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-44 485**	**516 954**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 802 827**	**2 285 873**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 758 342**	**2 802 827**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lagerhuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 673 852	2 516 847
Årsavgift bostäder, kap tillsk	91 134	75 404
Hyresintäkter p-plats	111 600	94 900
El, moms	259 780	272 377
Elintäkter laddstolpe	8 250	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 333	9 729
Dröjsmålsränta	51	58
Pantsättningsavgift	1 719	1 050
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	1 078	0
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	**3 152 233**	**2 971 678**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	92 864
Summa	**0**	**92 864**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	124 049	114 073
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 888
Städning enligt avtal	48 247	49 946
Besiktningar	4 280	2 305
Hissbesiktning	2 305	2 288
Brandskydd	31 646	0
Bevakning	0	4 106
Gårdkostnader	1 200	1 875
Gemensamma utrymmen	2 860	0
Garage/parkering	888	150
Snöröjning/sandning	42 084	6 138
Serviceavtal	25 957	46 372
Mattvätt/Hyrmattor	5 455	4 578
Förbrukningsmaterial	0	33 571
Summa	**288 971**	**270 290**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	28 341
Dörrar och lås/porttele	10 676	9 442
VVS	25 312	21 781
Värmeanläggning/undercentral	1 481	0
Ventilation	5 625	31 504
Elinstallationer	38 511	21 149
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 299
Tak	3 953	0
Balkonger/altaner	0	813
Mark/gård/utemiljö	3 938	0
Vattenskada	110 191	0
Summa	**199 687**	**114 328**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	28 563
Hiss	0	40 000
Tak	257 676	134 149
Fasader	493	0
Summa	**258 169**	**202 712**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	301 970	261 760
Uppvärmning	339 054	317 961
Vatten	150 446	115 286
Sophämtning/renhållning	62 946	59 527
Summa	**854 416**	**754 534**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 272	60 286
Bredband	96 412	113 109
Fastighetsskatt	62 350	61 079
Summa	**192 034**	**234 474**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	329
Tele- och datakommunikation	6 163	4 980
Juridiska åtgärder	1 031	688
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	19 250
Styrelseomkostnader	1 794	0
Fritids och trivselkostnader	1 205	0
Föreningskostnader	30 788	30 879
Förvaltningsarvode enl avtal	110 303	126 587
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	788
Korttidsinventarier	2 793	0
Administration	1 669	10 955
Konsultkostnader	0	8 494
Bostadsrätterna Sverige	0	5 120
Summa	**182 163**	**209 907**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	132 300	136 018
Löner till kollektivanst	0	19 163
Arbetsgivaravgifter	34 189	37 669
Summa	**166 489**	**192 850**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	868 959	674 309
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 723	0
Summa	**870 682**	**674 309**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 994 950	63 994 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**63 994 950**	**63 994 950**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 298 116	-2 991 504
Årets avskrivning	-306 612	-306 612
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 604 728**	**-3 298 116**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**60 390 222**	**60 696 834**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 787 295*	*7 787 295*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 773 000	48 773 000
Taxeringsvärde mark	10 609 000	10 609 000
Summa	**59 382 000**	**59 382 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	190 596	209 224
Övriga kortfristiga fordringar	22 787	0
Transaktionskonto	398 917	371 951
Borgo räntekonto	204 301	679 903
Summa	**816 600**	**1 261 078**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 970	0
Förutbet försäkr premier	16 632	0
Upplupna intäkter	54 883	0
Upplupna ränteintäkter	21 300	21 300
Summa	**103 785**	**21 300**

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2025-03-10	3,509 %	1 897 132	2 110 830
Sparbanken Skåne	2025-03-22	3,44 %	6 740 000	6 740 000
Sparbanken Skåne	2025-02-10	1,586 %	6 640 000	6 640 000
Swedbank	2027-02-10	3,81 %	5 514 560	5 637 105
Sparbanken	2025-02-10	3,695 %	6 740 000	6 740 000
Summa			**27 531 692**	**27 867 935**
Varav kortfristig del			22 017 132	21 227 935

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 918 972 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 550	0
Uppl kostn el	32 275	0
Uppl kostnad Värme	42 860	0
Uppl kostn räntor	153 402	121 140
Uppl kostn vatten	38 891	29 636
Uppl kostnad arvoden	47 068	46 856
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 788	14 722
Förutbet hyror/avgifter	239 001	224 144
Summa	**576 835**	**436 498**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 700 000	33 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning månadsavgift med 5% från 2025-01-01.

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eslöv

Bengt-Göran Lindell
Styrelseledamot

Joakim Svensson
Styrelseledamot

Lars Erik Eriksson
Styrelseledamot

ThomasLindén
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorsringen
Martin Johansson
Revisor

ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.06.2025 21:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 12.06.2025 16:07

DOCUMENT ID:
Sk7P41P_7lg

ENVELOPE ID:
ByWvV1w_Qlg-Sk7P41P_7lg

DOCUMENT NAME:
Brf Lagerhuset, 769612-3707 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:
f673ea053085672a03e8d65f99e5eeb609994047a77ad1a33e45a5b14385e5cb9fd52fb54b95a082c3de4048faf926049c50ca63713012874bd8d5f90f28f08c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Thomas Lindén**	**Signed**	**15.06.2025 15:13**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas@lagerhuset.se	Authenticated	15.06.2025 15:12	Low	IP: 46.195.140.27
2. **JOAKIM SVENSSON**	**Signed**	**15.06.2025 16:06**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim@lagerhuset.se	Authenticated	15.06.2025 16:05	Low	IP: 94.234.94.165
3. **Lars Erik Thomas Eriksson**	**Signed**	**15.06.2025 17:04**	**eID**	**Swedish BankID**
lars-erik@lagerhuset.se	Authenticated	15.06.2025 17:03	Low	IP: 213.65.156.145
4. **BENGT-GÖRAN LINDELL**	**Signed**	**15.06.2025 21:02**	**eID**	**Swedish BankID**
bg@lagerhuset.se	Authenticated	15.06.2025 21:01	Low	IP: 213.64.27.205
5. **MARTIN JOHANSSON**	**Signed**	**15.06.2025 21:28**	**eID**	**Swedish BankID**
martin@revringen.com	Authenticated	15.06.2025 21:27	Low	IP: 84.216.57.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

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

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

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

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

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

HkgwN1Dd7xe-HySwEkv_7eg

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

HkgwN1Dd7xe-HySwEkv_7eg

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

_____
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

HkgwN1Dd7xe-HySwEkv_7eg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.06.2025 21:27

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 12.06.2025 16:07

DOCUMENT ID:
HySwEkv_7eg

ENVELOPE ID:
HkgwN1Dd7xe-HySwEkv_7eg

DOCUMENT NAME:
170 Bostadsrättsföreningen Lagerhuset 240101-241231 RB.pdf
3 pages

SHA-512:
2931407d0df1e1ae953e4bec521dd4ff0b9e6bc177ad67346b7ead272cb1c11908fe2c64896200fa6462b19680246cb2f755f29fe2554ca43511f3bdf9e017ea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN JOHANSSON	Signed	15.06.2025 21:27	eID	Swedish BankID
martin@revringen.com	Authenticated	15.06.2025 21:26	Low	IP: 84.216.57.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed