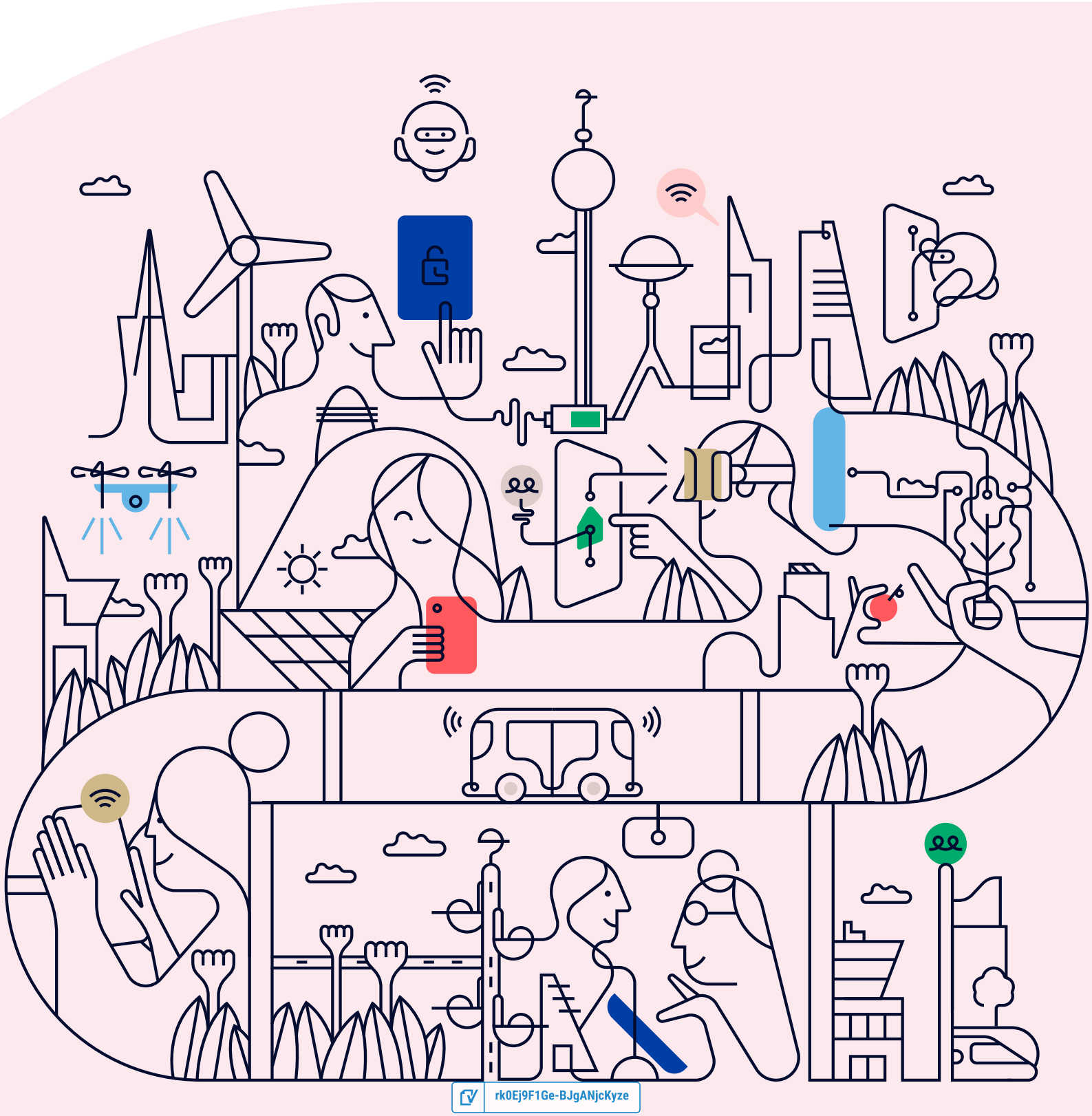
2025

Årsredovisning

Brf Lagerhuset



rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lagerhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

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

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

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.

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ESLÖV ÖRNEN *11	2007	ESLÖV

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova 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 3 163 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Thomas Michael Lindén	Ordförande
Agneta SanMartin	Suppleant
Mats Andersson	Suppleant
Bengt-Göran Lindell	Styrelseledamot
Joakim Svensson	Styrelseledamot
Lars Erik Thomas Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Laila Fast Petrovic, Carolina Ilestam, Rose-Marie Andersson

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Firmateckning

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

Revisorer

Martin Johansson Revisor Revisorsringen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 Byte takfönster

Planerade underhåll

2026 Byte takfönster

2026-2028 Fasadrenovering

2027 Byte ståldörr

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
Utemiljö, snö-halka	Markkompaniet Syd AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 214 017	3 152 233	2 971 678	2 791 283
Resultat efter fin. poster	228 813	-97 087	154 537	-338 616
Soliditet (%)	57	57	56	-
Yttre fond	795 917	859 077	883 642	1 312 529
Taxeringsvärde	65 003 000	59 382 000	59 382 000	59 382 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	985	932	906	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	93,5	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 559	8 704	8 811	8 849
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 559	8 704	8 811	8 849
Sparande / kvm totalyta, kr	174	148	210	214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	95	83	109
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	107	101	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	36	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	250	220	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	3,14	2,41	-
Räntekänslighet (%)	8,69	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 230 666 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.

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	32 765 732	-	-	32 765 732
Fond, yttre underhåll	859 077	-258 169	195 009	795 917
Kapitaltillskott	4 267 000	-	-	4 267 000
Balanserat resultat	-740 057	164 082	-195 009	-773 984
Årets resultat	-97 087	97 087	228 813	228 813
Eget kapital	**37 054 665**	**0**	**228 813**	**37 283 478**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-578 975
Årets resultat	228 813
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 009
Totalt	**-545 171**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	14 988
Balanseras i ny räkning	**-530 183**

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

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 214 018	3 152 233
Övriga rörelseintäkter	3	5 280	0
Summa rörelseintäkter		**3 219 298**	**3 152 233**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 436 313	-1 793 277
Övriga externa kostnader	9	-129 691	-182 163
Personalkostnader	10	-168 223	-166 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 612	-306 612
Summa rörelsekostnader		**-2 040 839**	**-2 448 541**
RÖRELSERESULTAT		**1 178 459**	**703 692**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 070	69 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-986 716	-870 682
Summa finansiella poster		**-949 646**	**-800 779**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**228 813**	**-97 087**
ÅRETS RESULTAT		**228 813**	**-97 087**

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	60 083 610	60 390 222
Summa materiella anläggningstillgångar		**60 083 610**	**60 390 222**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 768 013	1 901 825
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 768 013**	**1 901 825**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**61 851 623**	**62 292 047**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 160	43 127
Övriga fordringar	13	884 912	816 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 807	103 785
Summa kortfristiga fordringar		**942 879**	**963 512**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 467 591	2 155 125
Summa kassa och bank		**2 467 591**	**2 155 125**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 410 470**	**3 118 637**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 262 093**	**65 410 685**

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 032 732	37 032 732
Fond för yttre underhåll		795 917	859 077
Summa bundet eget kapital		**37 828 649**	**37 891 809**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-773 984	-740 057
Årets resultat		228 813	-97 087
Summa fritt eget kapital		**-545 171**	**-837 144**
SUMMA EGET KAPITAL		**37 283 478**	**37 054 665**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 615 472	5 514 560
Summa långfristiga skulder		**18 615 472**	**5 514 560**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 457 418	22 017 132
Leverantörsskulder		220 142	123 969
Skatteskulder		125 824	123 429
Övriga kortfristiga skulder		26 866	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	532 893	576 835
Summa kortfristiga skulder		**9 363 143**	**22 841 460**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 262 093**	**65 410 685**

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 178 459**	**703 692**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	306 612	306 612
	1 485 071	**1 010 304**
Erhållen ränta	56 708	69 903
Erlagd ränta	-992 346	-838 420
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**549 433**	**241 787**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 918	-100 282
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 028	-63 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**684 378**	**78 060**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	133 812	213 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**133 812**	**213 698**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-458 802	-336 243
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-458 802**	**-336 243**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**359 388**	**-44 485**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 758 342**	**2 802 827**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 117 730**	**2 758 342**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lagerhuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, kabel-tv, 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	0,50 - 10,00 %

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 1 724 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.

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 822 004	2 673 852
Årsavgift bostäder, kap tillsk	80 833	91 134
Hyresintäkter p-plats	111 600	111 600
El, moms	175 783	259 780
Elintäkter laddstolpe	0	8 250
Elintäkter laddstolpe moms	17 753	3 333
Dröjsmålsränta	67	51
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	2 450	1 078
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	**3 214 018**	**3 152 233**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 280	0
Summa	**5 280**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	127 332	124 049
Larm och bevakning	6 196	0
Städning enligt avtal	50 917	48 247
Städning utöver avtal	15 750	0
Besiktningar	0	4 280
Hissbesiktning	2 550	2 305
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 725	0
Brandskydd	32 832	31 646
Bevakning	4 301	0
Gårdkostnader	936	1 200
Gemensamma utrymmen	0	2 860
Garage/parkering	0	888
Snöröjning/sandning	21 024	42 084
Serviceavtal	23 721	25 957
Mattvätt/Hyrmattor	5 802	5 455
Förbrukningsmaterial	4 632	0
Summa	**302 718**	**288 971**

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	13 260	0
Dörrar och lås/porttele	0	10 676
VVS	3 006	25 312
Värmeanläggning/undercentral	0	1 481
Ventilation	14 073	5 625
Elinstallationer	24 019	38 511
Tak	2 239	3 953
Fönster	13 225	0
Mark/gård/utemiljö	3 563	3 938
Vattenskada	0	110 191
Summa	**73 385**	**199 687**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	14 988	0
Tak	0	257 676
Fasader	0	493
Summa	**14 988**	**258 169**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	281 433	301 970
Uppvärmning	345 020	339 054
Vatten	161 092	150 446
Sophämtning/renhållning	51 923	62 946
Summa	**839 468**	**854 416**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 720	33 272
Kabel-TV	22 525	0
Bredband	68 036	96 412
Fastighetsskatt	63 474	62 350
Summa	**205 755**	**192 034**

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Tele- och datakommunikation	4 387	6 163
Juridiska åtgärder	0	1 031
Inkassokostnader	1 612	463
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	21 000
Styrelseomkostnader	0	1 794
Fritids och trivselkostnader	3 506	1 205
Föreningskostnader	24 352	30 788
Förvaltningsarvode enl avtal	54 999	110 303
Överlåtelsekostnad	6 175	2 006
Pantsättningskostnad	882	2 580
Korttidsinventarier	0	2 793
Administration	5 053	1 669
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	**129 691**	**182 163**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	133 800	132 300
Arbetsgivaravgifter	34 423	34 189
Summa	**168 223**	**166 489**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	986 070	868 959
Dröjsmålsränta	646	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 723
Summa	**986 716**	**870 682**

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 994 950	63 994 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**63 994 950**	**63 994 950**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 604 728	-3 298 116
Årets avskrivning	-306 612	-306 612
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 911 340**	**-3 604 728**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**60 083 610**	**60 390 222**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 787 295*	*7 787 295*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 557 000	48 773 000
Taxeringsvärde mark	11 446 000	10 609 000
Summa	**65 003 000**	**59 382 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	192 880	190 596
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 049	0
Övriga kortfristiga fordringar	39 843	22 787
Transaktionskonto	465 265	398 917
Borgo räntekonto	184 875	204 301
Summa	**884 912**	**816 600**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 590	10 970
Förutbet försäkr premier	17 546	16 632
Förutbet kabel-TV	2 047	0
Förutbet bredband	5 982	0
Upplupna intäkter	4 980	54 883
Upplupna ränteintäkter	1 662	21 300
Summa	**45 807**	**103 785**

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2026-05-10	3,24 %	1 760 874	1 897 132
Sparbanken Skåne	3 mån rörligt	3,24 %	6 673 000	6 740 000
Sparbanken Skåne	2027-12-31	2,89 %	6 574 000	6 640 000
Swedbank	2027-02-10	3,81 %	5 392 016	5 514 560
Sparbanken	2028-05-10	3,24 %	6 673 000	6 740 000
Summa			**27 072 890**	**27 531 692**
Varav kortfristig del			8 457 418	22 017 132

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 460 170 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	989	8 550
Uppl kostn el	32 850	32 275
Uppl kostnad Värme	47 014	42 860
Uppl kostn räntor	147 772	153 402
Uppl kostn vatten	44 245	38 891
Uppl kostnad arvoden	3 318	47 068
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 000	14 788
Förutbet hyror/avgifter	255 705	239 001
Summa	**532 893**	**576 835**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 700 000	33 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Eslöv

Jan Thomas Michael Lindén
Ordförande

Bengt-Göran Lindell
Styrelseledamot

Joakim Svensson
Styrelseledamot

Lars Erik Thomas Eriksson
Styrelseledamot

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

Revisorsringen
Martin Johansson
Revisor

rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 07:56

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 10:11

DOCUMENT ID:
BJgANjcKyze

ENVELOPE ID:
rk0Ej9F1Ge-BJgANjcKyze

DOCUMENT NAME:
Brf Lagerhuset, 769612-3707 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
f0b3a7ddb7469f474629fecaebfd8762d96c592f12a6d6ad4adea3a4a09b148885ef9a3e705e5988dc6955b4ad89eeefecc4d4b5fc2c2b579197b2d7d0d064b7

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. JOAKIM SVENSSON	**Signed**	**19.05.2026 10:15**	**eID**	**Swedish BankID**
jm.svensson@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 10:15	Low	IP: 94.234.68.59
2. Lars Erik Thomas Eriksso n	**Signed**	**19.05.2026 10:23**	**eID**	**Swedish BankID**
lars-erik@brflagerhuset.se	Authenticated	19.05.2026 10:22	Low	IP: 213.65.156.145
3. JAN THOMAS MICHAEL L INDÉN	**Signed**	**19.05.2026 14:43**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas@brflagerhuset.se	Authenticated	19.05.2026 14:15	Low	IP: 212.31.164.131
4. BENGT-GÖRAN LINDELL	**Signed**	**19.05.2026 17:10**	**eID**	**Swedish BankID**
bg@brflagerhuset.se	Authenticated	19.05.2026 17:06	Low	IP: 95.203.35.120
5. MARTIN JOHANSSON	**Signed**	**20.05.2026 07:56**	**eID**	**Swedish BankID**
martin@revringen.com	Authenticated	19.05.2026 17:19	Low	IP: 172.226.49.0

* 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 2025.

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 2025-12-31 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

SkCEj9YJGe-HJR4icKJMl

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 2025 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

SkCEj9YJGe-HJR4icKJMl

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

SkCEj9YJGe-HJR4icKJMl

SEALED BY Verified SKCEJ9YJGE-HJR4ICKJML

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 07:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 10:11

DOCUMENT ID:
HJR4icKJMl

ENVELOPE ID:
SkCEj9YJGe-HJR4icKJMl

DOCUMENT NAME:
170 Bostadsrättsföreningen Lagerhuset 250101-251231 RB.pdf
3 pages

SHA-512:
9c5eb47112bfc3b64f5a0ef57d4c866620d7f607cca7c90d6443b61b32807f675d0970a6fc68d86c9eef0c8cda34a86b34b665714938abd5ae72c292e62c1c62

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN JOHANSSON	Signed	20.05.2026 07:55	eID	Swedish BankID
martin@revringen.com	Authenticated	20.05.2026 07:55	Low	IP: 172.226.49.13

* 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