

Årsredovisning

för

Brf Läderfabriken

769623-7267

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

AB
PO
G AB W
DB

Styrelsen för Brf Läderfabriken, 769623-7267, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har för ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 och styrelsen har under året haft 13 st protokollförda möten.

Totalt finns 56 lägenheter och 2 parkeringsgarage med sammanlagt 19 uthyrningsbara garageplatser, varav 9 med laddbox, samt en uthyrningsbar lokal. I fastigheten finns även ett antal gemensamhetsytor, gym, biorum, lektrum samt ett hundspa.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar, i försäkringen ingår:

- Fastighetsförsäkring
- Fullservice försäkring Anticimex
- Hyresförlustförsäkring
- Maskinförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Rättskydds-försäkring

ViRedo AB sköter den ekonomiska förvaltningen. SBC sköter den tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresintäkter för lokalen uppgick under 2019 till 99.000:-. Årsavgifterna för bostäder är och förblir oförändrade.

Våren 2019 upptäcktes en frostsprängning på södra fasaden orsakad av vatteninträngning på altan. Del 1 i skadan har åtgärdats hösten 2019 och del 2 har slutförts under Januari 2020. Styrelsen med biträde av anlitad jurist fortsätter att driva frågan huruvida det är att anse som garantifel och i det fallet ska bekostas av byggbolaget.

Räntekostnaderna är något högre jämfört med föregående år då den rörliga räntan stigit något under året.

I föreningens garage har 9 laddboxar installerats. På ljusgårdarna har träd och buskar planterats.

Handwritten initials and marks: PO, TB, OB, and a signature.

Biorummet har uppgraderats med ny skärm och ljud. En energieffektiv ventilationsfläkt har installerats.

BRF Läderfabriken äger del i L-Fabriken Ekonomisk förening. BRF Läderfabriken har under vintern 2019-2020 fört dialog med Oscar Properties ang. styrelseansvaret för L-Fabriken Ekonomisk förening. Oscar Properties personal har alltjämt styrelseansvar för den ekonomiska föreningen. L-Fabriken Ekonomisk Förening bedriver f.n. ingen verksamhet utom en skattetvist i Högsta Förvaltningsdomstolen. Verksamhetens ekonomi är garanterad genom betalningsåtagande från Oscarsborg och subsidiärt av Oscar Properties Invest AB och Fabege AB.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid årets början var 91 och vid årets slut 91. Under året har 7 stycken lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Kr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 607 483	3 598 803	3 643 928	3 538 767
Resultat efter finansiella poster	-1 319 712	-1 082 426	-925 752	-190 214
Soliditet (%)	86	86	86	86

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre- underhållsfond	Fritt eget Kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 065 000	375 000	-3 929 486	247 510 514
Disposition av föregående års resultat:		125 000	-125 000	0
Årets resultat			-1 319 712	-1 319 712
Belopp vid årets utgång	251 065 000	500 000	-5 374 198	246 190 802

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 054 486
årets förlust	-1 319 712
	-5 374 198
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	125 000
	-5 499 198
	-5 374 198

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

AB
76 70
AB W
OB

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 607 483	3 598 803
Övriga rörelseintäkter		202 155	240 384
Summa rörelseintäkter		3 809 638	3 839 187
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 320 712	-3 228 524
Personalkostnader	4	-131 420	-98 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 174 257	-1 178 327
Summa rörelsekostnader		-4 626 389	-4 505 416
Rörelseresultat		-816 751	-666 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 006	-416 197
Summa finansiella poster		-502 961	-416 197
Resultat efter finansiella poster		-1 319 712	-1 082 426
Resultat före skatt		-1 319 712	-1 082 426
Årets resultat		-1 319 712	-1 082 426

AB
TG TO
AB
AB W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	285 359 330	286 516 701
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	150 612	45 255
Summa materiella anläggningstillgångar		285 509 942	286 561 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		285 509 943	286 561 957
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		631 370	648 928
Övriga fordringar		226 064	232 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 273	131 788
Summa kortfristiga fordringar		1 121 707	1 013 597
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 178 577	990 819
Summa kassa och bank		1 178 577	990 819
Summa omsättningstillgångar		2 300 284	2 004 416
SUMMA TILLGÅNGAR		287 810 227	288 566 373

76 PO
JB
OB W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 065 000	251 065 000
Fond för yttre underhåll		500 000	375 000
Summa bundet eget kapital		251 565 000	251 440 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 054 486	-2 847 061
Årets resultat		-1 319 712	-1 082 426
Summa fritt eget kapital		-5 374 198	-3 929 487
Summa eget kapital		246 190 802	247 510 513
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	39 623 825	39 623 825
Övriga skulder		62 123	87 084
Summa långfristiga skulder		39 685 948	39 710 909
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		914 216	293 417
Skatteskulder		6 730	0
Övriga skulder		15 471	20 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		997 060	1 030 620
Summa kortfristiga skulder		1 933 477	1 344 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 810 227	288 566 373

PO
B
OB
W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 År
Hysesgästanpassning	10 År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 År

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter parkering	238 864	230 525
Årsavgifter	3 261 652	3 261 660
Hysesintäkter lokaler	106 930	106 580
Övriga intäkter	37	38
	3 607 483	3 598 803

Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2019	2018
El	270 895	272 948
Värme	485 847	545 091
Vatten/avlopp	174 698	192 988
Renhållning och städning	361 677	285 508
Reparation och underhåll	967 479	1 043 338
Teknisk förvaltning	171 514	150 598
Fastighetsskatt	6 730	
KabelTV och bredband	133 625	116 986
Fastighetsförsäkring	62 291	60 556
Revisionsarvoden	23 625	28 156
Ekonomisk förvaltning	102 070	96 452
Medverkan i samfällighet	317 996	242 708
Övriga kostnader	242 265	193 195
	3 320 712	3 228 524

AB 76 PO
DB W

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	100 000	75 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	31 420	23 565
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	131 420	98 565

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader och mark	1 157 371	1 157 229
Inventarier, verktyg och installationer	16 886	21 098
	1 174 257	1 178 327

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 257 388	292 257 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 257 388	292 257 388
Ingående avskrivningar	-5 740 687	-4 583 459
Årets avskrivningar	-1 157 371	-1 157 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 898 058	-5 740 687
Utgående redovisat värde	285 359 330	286 516 701

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 494	105 494
Inköp	244 485	
Stöd från Naturvårdsverket	-122 242	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 737	105 494
Ingående avskrivningar	-60 239	-39 141
Årets avskrivningar	-16 886	-21 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 125	-60 239
Utgående redovisat värde	150 612	45 255

AS
79 PO
JB
WB
UN

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Utgående redovisat värde	1	1

Innehav i L-fabriken Ekonomisk Förening, 769624-2002

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	0,91	2020-10-23	10 150 000	10 150 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	1,51	2023-10-25	10 150 000	10 150 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	Rörlig, 0,665		9 650 000	9 650 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	1,860	2025-10-24	9 673 825	9 673 825
			39 623 825	39 623 825

Not 10 Ställda säkerheter

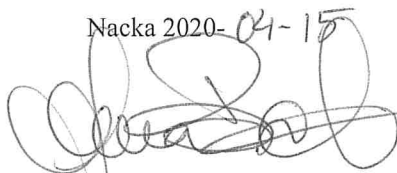
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
	76 000 000	76 000 000

76 PO
AB ← B
OB
LN

Underskrifter

Nacka 2020-04-15



Anna Broenius
Ordförande



Patrik Gustavsson
Ledamot



Pål Olofsson
Ledamot



Lena Nyholm
Ledamot



Charlotta Bångens
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 20 april 2020



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läderfabriken

Org.nr. 769623-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Läderfabriken för år 2019.

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 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Läderfabriken för år 2019 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 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.

Stockholm den 20 april 2020



Daniel Boström

Auktoriserad revisor