

Årsredovisning

för

Brf Läderfabriken

769623-7267

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

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

M DB
AK AB

Styrelsen för Brf Läderfabriken, 769623-7267, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02 och styrelsen har under året haft 12 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 var till och med 2020-06-30 försäkrad hos Länsförsäkringar. Sedan 2020-07-01 är fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a.:

- Fastighetsförsäkring
- Hyresförlustförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Maskinförsäkring
- Rättsskyddsförsäkring
- Allriskförsäkring
- Styrelseansvarsförsäkring för BRF.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresintäkter för lokalen uppgick under 2020 till 107 280 kronor. Årsavgifterna för bostäder var och förblir oförändrade då ekonomin visar ett överskott.

Sommaren/hösten 2020 upptäcktes vattenskador på plan 4 och 5 som härrör från ett läckage på en terrass på plan 5. Arbetet med att åtgärda läckaget inleddes under hösten 2020.

Styrelsen drev, med juristhjälp, under året en momsfråga i L-fabriken Ekonomisk förening (dotterförening till Brf Läderfabriken) avseende tidigare fastighetsägarens (Sthlm Modecenter) felaktiga momsavdrag. Ärendet har passerat flera instanser och ligger nu för beslut i Högsta Förvaltningsdomstolen vilket är den sista avgörande instansen.

Handwritten initials: RG, OB, KB, AB

Beslut väntas under andra kvartalet 2021 och en prejudicerande dom i EU domstolen som Högsta Förvaltningsdomstolen väntat in föll ut till föreningens fördel. I samband med detta ärende inleddes också en likvidationsprocess av L-Fabriken Ekonomisk förening eftersom denna förening inte hade någon funktion. Föreningens ombudskostnader för processen med momsfrågan ersattes av Oscar Properties och belastade inte föreningen.

Föreningens hemsida låg nere under en stor del av 2020 på grund av tekniska fel. Planeringsarbetet avseende en ny hemsida togs upp under fjärde kvartalet.

Räntekostnaderna var något lägre jämfört med föregående år då föreningen efter bindningstiden av ett av lånen löpte ut under hösten 2020 valde rörlig ränta.

Järla sjö samfällighetsföreningen beslutade på årsstämman 2020 i samband med budgetförslaget för 2021 om ökad utdebitering på grund av högre kostnader för underhåll av träbryggans pålar och I-balkar. Detta innebär en nettoökning för föreningen på 111 880 kr jämfört med 2020-budgeten.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid årets början var 91 och vid årets slut 90. Under året har 6 stycken lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 630 944	3 607 483	3 598 803	3 643 928
Resultat efter finansiella poster	-736 346	-1 319 712	-1 082 426	-925 752
Soliditet (%)	86	86	86	86

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Fritt eget Kapital	Åretsresultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 065 000	500 000	-4 054 487	-1 319 712	246 190 801
Disposition av föregående års resultat:					
Yttre underhållsfond		125 000	-1 319 712	1 319 712	0
Årets resultat			-125 000		0
Belopp vid årets utgång	251 065 000	625 000	-5 499 199	-736 346	245 454 455

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 499 199
årets förlust	-736 346
	-6 235 545

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan i ny räkning överföres	350 196
	-6 585 741
	-6 235 545

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

M
OB TG TB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 620 740	3 607 483
Övriga rörelseintäkter		104 448	202 155
Summa rörelseintäkter		3 725 188	3 809 638
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 579 731	-3 320 712
Personalkostnader	4	-197 130	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 196 668	-1 174 257
Summa rörelsekostnader		-3 973 529	-4 626 389
Rörelseresultat		-248 341	-816 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 005	-503 006
Summa finansiella poster		-488 005	-502 961
Resultat efter finansiella poster		-736 346	-1 319 712
Resultat före skatt		-736 346	-1 319 712
Årets resultat		-736 346	-1 319 712

DB AG TB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	284 201 958	285 359 330
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	111 314	150 612
Summa materiella anläggningstillgångar		284 313 273	285 509 941
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		284 313 274	285 509 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		618 110	631 370
Övriga fordringar		6 864	226 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 916	264 274
Summa kortfristiga fordringar		881 890	1 121 708
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 130 490	1 178 577
Summa kassa och bank		1 130 490	1 178 577
Summa omsättningstillgångar		2 012 380	2 300 285
SUMMA TILLGÅNGAR		286 325 654	287 810 227

DB AG AB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 065 000	251 065 000
Fond för yttre underhåll		625 000	500 000
Summa bundet eget kapital		251 690 000	251 565 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 499 199	-4 054 486
Årets resultat		-736 346	-1 319 712
Summa fritt eget kapital		-6 235 545	-5 374 199
Summa eget kapital		245 454 455	246 190 801
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 823 825	39 623 825
Övriga skulder		27 028	62 123
Summa långfristiga skulder		19 850 853	39 685 948
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 800 000	0
Leverantörsskulder		38 109	914 216
Skatteskulder		13 460	6 730
Övriga skulder		112 171	15 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 056 607	997 060
Summa kortfristiga skulder		21 020 346	1 933 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 325 654	287 810 227

DB
AG
HB

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.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånet är dock av långfristig karaktär och föreningen planerar att förlänga det vid respektive villkorsändringsdatum. Se vidare not 9 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter parkering		
Årsavgifter	251 799	238 864
Hysesintäkter lokaler	3 261 660	3 261 652
Övriga intäkter	107 280	106 930
	104 449	37
	3 725 188	3 607 483

Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2020	2019
El	-178 158	-270 895
Värme	-423 347	-485 847
Vatten/avlopp	-187 406	-174 698
Renhållning och städning	-354 312	-361 677
Reparation och underhåll	-532 977	-967 479
Teknisk förvaltning	-114 189	-171 514
Fastighetsskatt	-6 730	-6 730
KabelTV och bredband	-143 941	-133 625
Fastighetsförsäkring	-62 477	-62 291
Revisionsarvoden	-24 188	-23 625
Ekonomisk förvaltning	-100 352	-102 070
Medverkan i samfällighet	-301 955	-317 996
Övriga kostnader	-149 699	-242 265
	-2 579 731	-3 320 712

AG AB

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	-150 000	-100 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	-47 130	-31 420
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-197 130	-131 420

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader och mark	-1 157 371	-1 157 371
Inventarier, verktyg och installationer	-39 297	-16 886
	-1 196 668	-1 174 257

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 257 388	292 257 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 257 388	292 257 388
Ingående avskrivningar	-6 898 058	-5 740 687
Årets avskrivningar	-1 157 371	-1 157 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 055 429	-6 898 058
Utgående redovisat värde	284 201 959	285 359 330

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 737	105 494
Inköp		244 485
Stöd från Naturvårdsverket		-122 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 737	227 737
Ingående avskrivningar	-77 125	-60 239
Årets avskrivningar	-39 297	-16 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 422	-77 125
Utgående redovisat värde	111 315	150 612

DB
AG
M
TB

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
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 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	Rörlig, 0,524	2021-04-28	10 150 000	10 150 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	1,510	2023-10-25	10 150 000	10 150 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	Rörlig, 0,500	2021-02-28	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
Kortfristig del av långfristig skuld			19 800 000	0

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
	76 000 000	76 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen drev, med juristhjälp, under året en momsfråga i L-fabriken Ekonomisk förening (dotterförening till Brf Läderfabriken) avseende tidigare fastighetsägarens (Sthlm Modecenter) felaktiga momsavdrag. Ärendet har passerat flera instanser och ligger nu för beslut i Högsta Förvaltningsdomstolen vilket är den sista avgörande instansen.

Beslut väntas under andra kvartalet 2021 och en prejudicerande dom i EU domstolen som Högsta Förvaltningsdomstolen väntat in föll ut till föreningens fördel. I samband med detta ärende inleddes också en likvidationsprocess av L-Fabriken Ekonomisk förening eftersom denna förening inte hade någon funktion. Föreningens ombudskostnader för processen med momsfrågan ersattes av Oscar Properties och belastade inte föreningen.

DB AG HB M

Underskrifter

Nacka 2021-03-30



Charlotta Bångens
Ordförande



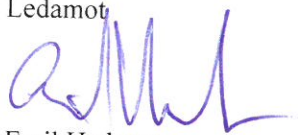
Anne-Gwendolin Geismar
Ledamot



Pål Olofsson
Ledamot



Mats Ahldén
Ledamot



Emil Hedman
Suppleant i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 9/4-2021



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 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 31 december 2020 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 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 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 uppger, 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 revisionssed 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 2020 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 9 april 2021

Daniel Boström

Auktoriserad revisor