

Årsredovisning

för

BRF Ladan

719500-0083

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Ladan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter:	Sonja Hallin, Clarence Karlsson, Anita Eriksson, Conny Andersson och Urban Strid.
Styrelsesuppleant:	Leo Segnestam
Revisor:	Lars Lönnkvist, Revisorsknuten AB

Städning och snöröjning:	Städarna Sverige AB har anlitats för städning och Björkner Entreprenad AB har anlitats för att sköta snöröjning.
Ekonomisk förvaltare:	AlmAR Ekonomibyrå AB.

Föreningen äger två fastigheter i kvarteret Ladan 1, Domkyrkoförsamlingen, Strängnäs Kommun.

Fastigheterna inrymmer 24 bostadslägenheter, upplåtna som bostadsrätter, uppgående till 1 480 kvm och tre affärslokaler samt fyra källarlokaler.

Innehavet av bostadslägenheterna fördelas på 16 stycken 2 RoK och åtta 3 RoK.

Lokalerna är uthyrda.

Fastigheterna är uppvärms genom fjärrvärme.

Fastigheterna är taxerade till 18 305 000 kronor varav byggnader 11 712 000 kronor och mark 6 593 000 kronor.

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Protector Försäkring genom Proinova Agency AB.

Medlemsbyten:
Det har skett två medlemsbyten under 2020.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Underhåll och förbättringar under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 13 stycken protokollförda styrelsemöten.

Byte av fönster till pannrummet.

Byte av inkommande vattenrör.

Byte av el i butikslokalen som innehas av "Tre Söner" (fd Kickis Handarbeten).

Rivning av bod samt inköp av säkerhetsskåp.

Underhåll och förbättringar under de senaste åren

Under 2007 byttes balkongerna till en kostnad av 1 306 082 kronor.

Vid finansiering av balkongerna följdes föreningens önskemål, dvs inbetalda avgifter för balkonger var öronmärkta, och gick i första hand till räntor och resterande till amortering av lånet. Avräkning gjordes varje år och lånet var amorterat 2017.

Under senhösten 2007 byttes stammar, dvs avloppsledningar, varm- och kallvattenledningar, vilket medförde genomgående badrumsrenoveringar. Ny eldragnings gjordes samtidigt.

Kostnaden för stambytet blev 5 208 924 kronor och i samband med detta momsregistrerades föreningen avseende lokaler.

Kommande händelser 2021

Planeringen för takrenoveringen fortgår samt färdigställa renovering av pannrummet gällande ytskikt och el. Bygga trädäck i garagedriften.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 221	1 173	1 130	1 228
Resultat efter finansiella poster	182	144	-13	223
Soliditet (%)	48	44	42	41
Årsavgift kr/kvm bostadsrätt	538	513	488	492
Skuldsättning kr/kvm bostadsrätt	1 997	2 062	2 281	2 431

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 600	1 588 056	879 841	144 108	2 734 605
Disposition av föregående års resultat:		144 108		-144 108	0
Årets resultat				182 496	182 496
Belopp vid årets utgång	122 600	1 732 164	879 841	182 496	2 917 101

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	879 840
årets vinst	182 496
	1 062 336
disponeras så att reservering fond för yttre underhållsfond	182 496
i ny räkning överföres	879 840
	1 062 336

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

L

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 221 450	1 172 964
Övriga rörelseintäkter		6 632	560
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 228 082	1 173 524
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-729 365	-682 120
Personalkostnader	2	-32 452	-32 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-234 792	-229 215
Övriga rörelsekostnader		0	-23 995
Summa rörelsekostnader		-996 609	-967 904
Rörelseresultat		231 473	205 620
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 977	-61 512
Summa finansiella poster		-48 977	-61 512
Resultat efter finansiella poster		182 496	144 108
Resultat före skatt		182 496	144 108
Årets resultat		182 496	144 108

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	5 083 157	5 314 553
Inventarier, verktyg och installationer	4	10 178	13 574
Summa materiella anläggningstillgångar		5 093 335	5 328 127
Summa anläggningstillgångar		5 093 335	5 328 127
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	255 118
Övriga fordringar		9 906	12 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 869	14 082
Summa kortfristiga fordringar		25 775	282 119
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		954 129	564 256
Summa kassa och bank		954 129	564 256
Summa omsättningstillgångar		979 904	846 375
SUMMA TILLGÅNGAR		6 073 239	6 174 502

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 600	122 600
Yttre underhållsfond		1 732 164	1 588 056
Summa bundet eget kapital		1 854 764	1 710 656
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		879 840	879 840
Årets resultat		182 496	144 108
Summa fritt eget kapital		1 062 336	1 023 948
Summa eget kapital		2 917 100	2 734 604
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		2 863 750	2 956 750
Summa långfristiga skulder		2 863 750	2 956 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		93 000	93 000
Leverantörsskulder		94 564	57 749
Övriga skulder		20 166	27 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 659	305 065
Summa kortfristiga skulder		292 389	483 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 073 239	6 174 502

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt det som anges i (BFNAR 2012:1). K3 regelverket är tillämpat och detta medför bland annat, avskrivning av fastighetskomponenter.

Fastighetsavgiften redovisas under övriga externa kostnader.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	ÅR
Byggnader	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	26 000	26 700
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	6 048 (0)	5 674 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32 048	32 374

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 205 212	9 083 532
Inköp		121 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 205 212	9 205 212
Ingående avskrivningar	-3 890 659	-3 664 840
Årets avskrivningar	-231 396	-225 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 122 055	-3 890 659
Utgående redovisat värde	5 083 157	5 314 553

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 938	33 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 938	33 938
Ingående avskrivningar	-20 364	-16 968
Årets avskrivningar	-3 396	-3 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 760	-20 364
Utgående redovisat värde	10 178	13 574

Not 5 Långfristiga skulder

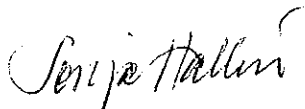
	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller två-fem (2-5) år efter balansdagen	1 110 000	1 062 250
	1 110 000	1 062 250

L

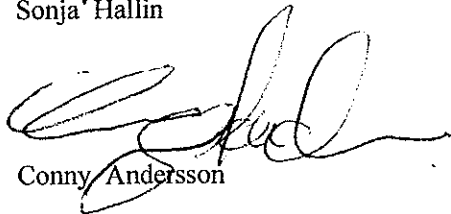
Not 6 Ställda säkerheter

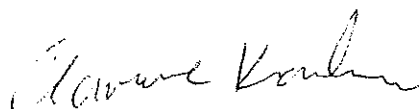
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 550 000	6 550 000
	6 550 000	6 550 000

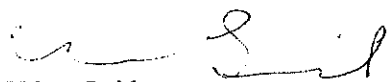
Strängnäs 2021-04-14


Sonja Hallin


Anita Eriksson


Conny Andersson


Clarence Karlsson


Urban Strid

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26


Lars Lönnkvist
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ladan
Org.nr. 719500-0083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ladan 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 BRF Ladan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Strängnäs den 26 april 2021



Lars Lönnkvist

Godkänd revisor FAR