

Brf Ladan
Org nr 719500-0083

Årsredovisning för räkenskapsåret 180101 - 181231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter: Sonja Hallin, Clarence Karlsson, Anita Eriksson, Conny Andersson och Kerstin Lindeborg Strid.
Styrelsesuppleant: Erland Rönnlund
Revisor: Susanne Almqvist
Revisorssuppleant: Rolf Sjöblom
Städ och snöröjning: BazHemservice AB har anlåtats för trappstädningen.
Björkner Entreprenad AB för snöröjningen.
Ekonomisk förvaltare: Ekonomitjänst i Strängnäs AB

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

Fastigheterna inrymmer tjugofyra bostadslägenheter och tre affärslokaler samt fyra källarlokal. Innehavet av bostadslägenheterna fördelas på sexton stycken 2 RoK och åtta 3 RoK.

Bostadslägenheterena är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna är uthyrda.

Fastigheterna uppvärms genom fjärrvärme.

Fastigheterna är taxerade till 16 162 000:- varav byggnader 10 678 000:- och mark 5 484 000:-.

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Protector Försäkringar genom Ossén Försäkringsmäklare Syd AB.

Medlemsbyten:

Två medlemsbyten har skett under 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 st protokollförda styrelsemöten.
Nya stadgar har antagits.

Renovering av elinstallationer INRC.

Inbyggnad av fjärrvärme i pannrum samt OVK-besiktning.

Byte av fönster samt ny entrédörr hos Mariefreds Trafikskola.

Ny ekonomisk förvaltare har upphandlats från och med 20190101, AlmAR Ekonomibyrå AB med företrädare Robert Almqvist.

Två lokaler har fått nya hyresgäster.

Monica Hellberg för Kickis Handarbeten och Niklas Höbinger för Mariefreds Trafikskola.

Väsentliga händelser de senaste åren

Under 2007 byttes våra balkonger till en kostnad av 1 306 082 kr.

Vid finansiering av balkonger 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 slutbetalda 2017.

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

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

Flerårsöversikt, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 130	1 228	1 238	1 221	1 273
Resultat efter finansiella poster	-13	223	301	369	306
Soliditet %	42	41	40	36	32
Årsavgift kr/kvm bostadsrätt	488	492	492	492	492
Skuldsättning kr/kvm bostadsrätt	2281	2431	2513	2594	2744

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 600	1 416 100	949 770	171 956
Disposition enligt beslut av årsstämma: Avsättning till fonden för yttre underhåll		171 956		-171 956
Årets resultat				-69 929
Belopp vid årets utgång	122 600	1 588 056	949 770	-69 929

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel
balanserat resultat

årets resultat

Totalt

181231

949 770

-69 929

879 841

Disponeras för

överföring till balanserat resultat

Totalt

879 841

879 841

RESULTATRÄKNING	Not	180101-181231	170101-171231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 130 292	1 226 133
Övriga rörelseintäkter		1 537	1 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 131 828	1 227 733
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-830 442	-694 956
Personalkostnader	1	-33 776	-6 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-228 676	-228 678
Summa rörelsekostnader		-1 092 894	-930 098
Rörelseresultat		38 934	297 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 195	-74 546
Summa finansiella poster		-57 195	-74 539
Resultat efter finansiella poster		-18 261	223 096
Resultat före skatt		-51 218	223 096
Skatter			
Skatt på årets resultat		-51 668	-51 140
Årets resultat		-69 929	171 956

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	5 418 692	5 643 976
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	16 970	20 362
Summa materiella anläggningstillgångar		5 435 662	5 664 338
Summa anläggningstillgångar		5 435 662	5 664 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		61 961	89 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 573	14 528
Summa kortfristiga fordringar		75 534	104 459
Kassa och bank			
Kassa och bank		600 312	610 827
Summa kassa och bank		600 312	610 827
Summa omsättningstillgångar		675 846	715 286
SUMMA TILLGÅNGAR		6 111 508	6 379 624

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 600	122 600
Fond för yttre underhåll		1 588 056	1 416 100
Summa bundet eget kapital		1 710 656	1 538 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		949 770	949 770
Årets resultat		-69 929	171 956
Summa fritt eget kapital		879 841	1 121 726
Summa eget kapital		2 590 497	2 660 426
Långfristiga skulder			
Övr långfr. skulder till kreditinstitut	4	2 040 000	3 574 000
Summa långfristiga skulder		2 040 000	3 574 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 942	10 148
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 314 000	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 069	135 050
Summa kortfristiga skulder		1 481 011	145 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 111 508	6 379 624

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsmetod och avskrivningstid

	Procent	År
Byggnader	2-5 %	20-50
Inventarier, installationer	10 %	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift kr/kvm bostadsrätt

Inbetalda avgifter avseende bostadsrätter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter. (Boyta)

Skuldsättning kr/kvm bostadsrätt

Lån till kreditinstitut dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter. (Boyta)

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader och personalkostnader

	181231	171231
Löner och andra ersättningar	25 300	28 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 476	6 464
Totala löner, ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader	33 776	34 464

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

2 Byggnader och mark	181231	171231
Ingående anskaffningsvärden	9 083 532	8 750 007
Inköp	0	333 525
Utgående anskaffningsvärden	9 083 532	9 083 532
Ingående avskrivningar	-3 439 556	-3 214 272
Årets avskrivningar	-225 284	-225 284
Utgående avskrivningar	-3 664 840	-3 439 556
Utgående redovisat värde	5 418 692	5 643 976
3 Inventarier, verktyg och installationer	181231	171231
Ingående anskaffningsvärden	33 938	33 938
Utgående anskaffningsvärden	33 938	33 938
Ingående avskrivningar	-13 576	-10 182
Årets avskrivningar	-3 392	-3 394
Utgående avskrivningar	-16 968	-13 576
Utgående redovisat värde	16 970	20 362

4 Långfristiga skulder	181231	171231
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut		2 974 000
Totalt	0	2 974 000
Förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 040 000	600 000
Totalt	2 040 000	600 000
5 Ställda säkerheter	181231	171231
Fastighetsinteckningar	6 550 000	6 550 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av resterande fönster hos Mariefreds Trafikskola.
Åtgärder i pannrum för eventuella aktiviteter där.

UNDERSKRIFTER


Strängnäs 2019-05-06


Anita Eriksson


Conny Andersson



Clarence Karlsson


Sonja Hallin


Kerstin Lindeborg Strid

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har angivits 2019-05-06


Susanne Almqvist
Revisor

Rolf Sjöblom
Revisorssuppleant
