

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lädersättra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

#### Styrelsen

Staffan Torsten Karhu Gjertz	Ordförande
Sanne Zetterberg	Ledamot
Rebecca Maria Cristina Hedblom	Ledamot
Arne Peter Johansson	Ledamot
Gabriel Victor Lindström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Benjamin Henriksson	Ordinarie Extern	KPMG
---------------------	------------------	------

#### Valberedning

Anders Beijer Lundberg	
Julita Drozd	Sammanställande
Nina Johanna Karhu-Gjertz	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÄDERSÄTTRA 2	1960	Järfälla
LÄDERSÄTTRA 3	1961	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus.

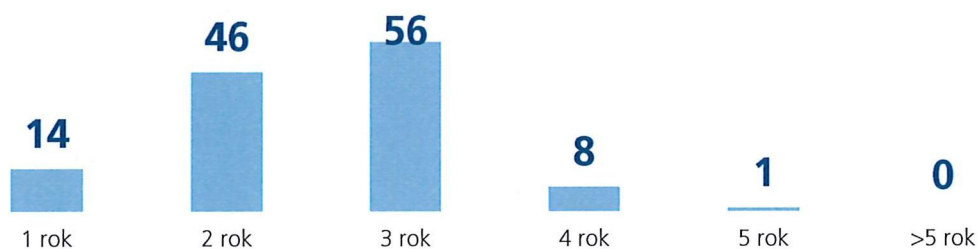
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 064 m<sup>2</sup>, varav 8 064 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Övernattningsrum  
Garage

### Kommentar

Gemensamt för alla boende  
Gemensamt för alla boende  
Gemensamt för alla boende

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fasadtvätt	2019
Nytt övernattningsrum i D- hus	2016 - 2017
Bastu i A-huset	2016 - 2017
Omdragning av el	2015 - 2016
Indragning av fiber	2015 - 2016
Byte av tappvattenledningar	2015 - 2016
Renovering av badrum	2015 - 2016
Nytt låssystem	2015 - 2016
Ny tvättstuga i B- hus	2015 - 2016
Asbestosanering på vindsutrymme	2015 - 2016
Isolering på vindsutrymme	2015 - 2016
Traditionellt stambyte	2015 - 2016
Renovering av badrummen	2015
Renovering av tvättstugorna	2015
Uppgrävning framför husen efter Sagovägen	2013
Borrtag av staket efter Sagovägen	2013
Fallhöjdskydd på yttertak	2012
Vindsröjning	2012
Montering av brevbboxar	2011
Byte av dörrar till lägenheterna	2010 - 2011
Byte av fönster	2009 - 2010
Renovering av balkonger	1996
Omläggning av tak	1982

Planerat underhåll	År
Fasadputs renovering	2020-2022
Målning av trapphus	2022-2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	EFS
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	EFS
TV - grundutbud	Comhem/Tele2

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året arbetat aktivt med föreningens ekonomi och avtal. Vi har nu kunnat se stora positiva skillnader för de renoveringar och byte av bland annat portar och källardörrar som inneburit lägre uppvärmningskostnader för föreningen.

Föreningen har även kontrollerats om vi ska genomföra IMD - individuell mätning och debitering av värme och varmvatten. Vår bostadsrättsförening omfattas inte av kravet om införande från Boverket.

Styrelsen har sett över föreningens lån och omförhandlat och bundit lånen till bättre ränta.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL  
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

**INBETALNINGAR**

	2021	2020
Rörelseintäkter	6 113 270	6 035 856
Finansiella intäkter	375	56
Minskning kortfristiga fordringar	0	525
Ökning av kortfristiga skulder	0	22 080
<b>6 113 645</b>	<b>6 058 518</b>	

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 790 045	5 493 338
Finansiella kostnader	639 386	847 097
Ökning av kortfristiga fordringar	435	0
Minskning av långfristiga skulder	1 018 860	1 018 860
Minskning av kortfristiga skulder	4 980	0
<b>5 453 707</b>	<b>7 359 295</b>	

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

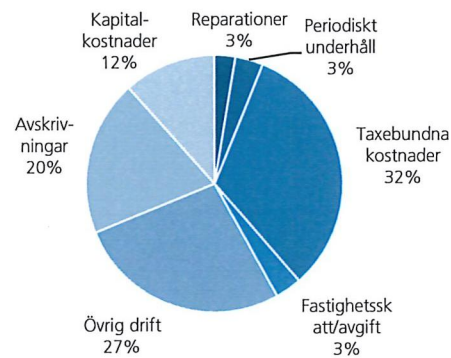
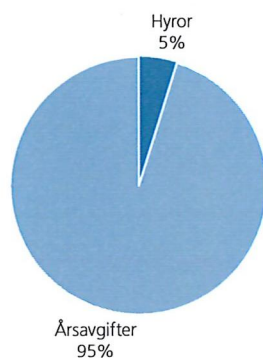
4 929 939      4 270 001

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

659 938      -1 300 778

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året även sett till att med Järfälla Kommuns hjälp åtgärda utemiljön gällande träden runt fastigheterna.

Underhållsarbeten

Översyn och teknisk åtgärd av varmvattenenheten i källaren gällande hus A.

Radonsanering och åtgärd i två lägenheter.

Taktillsyn och åtgärdsarbete enligt specificerad lista.

Service och kontroll av fläktaggregat på taket Hus B.

4st vattenskador under året i föreningen, åtgärdas löpande.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 125 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	717	715	718	710
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 516	6 642	6 769	6 834
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	21	28	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	105	134	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	34	30	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	105	109	109
Soliditet (%)	8	7	9	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	603	-1 399	253	649
Nettoomsättning (tkr)	6 089	6 032	6 099	6 002

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 064 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	729 153	0	0	729 153
Inträdesavgifter	12 770	0	0	12 770
Upplåtelseavgifter	2 015 947	0	0	2 015 947
Fond för yttre underhåll	830 416	291 000	-2 009 942	2 549 358
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 588 286</b>	<b>291 000</b>	<b>-2 009 942</b>	<b>5 307 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	221 384	-291 000	610 514	-98 130
Årets resultat	603 160	603 160	1 399 428	-1 399 428
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>824 544</b>	<b>312 160</b>	<b>2 009 942</b>	<b>-1 497 558</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 412 831</b>	<b>603 160</b>	<b>0</b>	<b>3 809 670</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	603 160
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	512 384
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-291 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>824 544</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

190 700
<b>1 015 244</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	6 089 424	6 031 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 846	4 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 113 270</b>	<b>6 035 856</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 292 796	-5 001 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 810	-250 992
Personalkostnader	Not 6	-212 440	-240 770
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 081 053	-1 094 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 871 098</b>	<b>-6 588 244</b>

### RÖRELSERESULTAT

**1 242 171**      **-552 387**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 386	-847 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-639 011</b>	<b>-847 041</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**603 160**      **-1 399 428**

### ÅRETS RESULTAT

**603 160**      **-1 399 428**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,16	53 113 587	54 194 640
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>53 113 587</b>	<b>54 194 640</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>53 118 587</b>	<b>54 199 640</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 889 821	4 237 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	15 181	14 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 905 004</b>	<b>4 252 331</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	50 896	43 196
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>50 896</b>	<b>43 196</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 955 900</b>	<b>4 295 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 074 486</b>	<b>58 495 166</b>



## Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inträdesavgifter		12 770	12 770
Medlemsinsatser		2 745 100	2 745 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	830 416	2 549 358
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 588 286</b>	<b>5 307 228</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		221 384	-98 130
Årets resultat		603 160	-1 399 428
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>824 544</b>	<b>-1 497 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 412 831</b>	<b>3 809 670</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 526 643	26 545 503
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 526 643</b>	<b>26 545 503</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 018 860	27 018 860
Leverantörsskulder		216 910	245 464
Skatteskulder		13 866	10 116
Övriga skulder		104 190	117 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	781 187	748 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 135 013</b>	<b>28 139 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 074 486</b>	<b>58 495 166</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som har haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Reservering till fon för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivningar tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	60 år, 46 år	60 år, 46 år
Yttertak	6 år, 100 år	6 år, 100 år
Fönster dörrar och portar	6 år, 20 år, 40 år	6 år, 20 år, 40 år
Stomkomplettering	10 år, 20 år, 30 år	10 år, 20 år, 30 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 780 120	5 767 084
Hyror parkering	265 063	243 459
Hyror förråd	26 300	21 000
Avgift andrahandsuthyrning	17 850	0
Öresutjämning	91	104
	<b>6 089 424</b>	<b>6 031 647</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	2 638	0
	Övriga intäkter	21 208	4 209
		<b>23 846</b>	<b>4 209</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 600	201 074
	Fastighetsskötsel beställning	10 035	9 571
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 064	85 155
	Snöröjning/sandning	87 949	20 287
	Städning entreprenad	261 276	260 602
	Myndighetstillsyn	85 519	33 000
	Gemensamma utrymmen	1 700	0
	Soppantering	11 646	11 196
	Gård	7 047	0
	Serviceavtal	8 235	8 163
	Förbrukningsmateriel	3 237	12 932
	Störningsjour och larm	4 500	0
		<b>749 558</b>	<b>641 980</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 050	0
	Tvättstuga	36 506	56 940
	Bastu/pool	510	0
	Entré/trapphus	0	39 375
	Lås	14 165	199 884
	VVS	15 794	10 262
	Elinstallationer	8 603	57 188
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	494	14 224
	Tak	28 513	30 373
	Fasad	0	11 745
	Fönster	8 023	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 013
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 961
	Vattenskada	33 238	0
		<b>146 896</b>	<b>424 965</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 885 963
	Gemensamma utrymmen	0	123 979
	Tak	178 075	0
	Mark/gård/utemiljö	12 625	0
		<b>190 700</b>	<b>2 009 942</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	242 326	170 275
	Värme	994 534	848 558
	Vatten	338 966	274 445
	Sophämtning/renhållning	165 624	187 981
	Grovsopor	48 300	33 019
		<b>1 789 750</b>	<b>1 514 278</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	173 089	170 851
	Kabel-TV	60 427	60 936
		<b>233 516</b>	<b>231 787</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>182 375</b>	<b>178 625</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 292 796</b>	<b>5 001 577</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	0	1 113
	Tele- och datakommunikation	17 227	14 934
	Juridiska åtgärder	0	27 152
	Inkassering avgift/hyra	514	2 250
	Hysesförluster	0	18
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	0
	Föreningskostnader	6 495	6 125
	Styrelseomkostnader	0	764
	Fritids- och trivselkostnader	10 640	471
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	181 900	178 016
	Administration	6 730	5 738
	Konsultarvode	21 015	5 700
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 350	8 260
		<b>284 810</b>	<b>250 992</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	161 500	183 200
	Sociala kostnader	50 940	57 570
		<b>212 440</b>	<b>240 770</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	119 035	119 035
	Yttertak K3	520	6 816
	Fönster/dörrar och portar K3	193 612	201 168
	Stomkomplettering förening K3	78 044	78 044
	Stamledningar VA K3	586 967	586 967
	Luftbehandlingssystem K3	100 000	100 000
	Utemiljö allmänt K3	2 875	2 875
		<b>1 081 053</b>	<b>1 094 905</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 742 253	66 742 253
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 742 253</b>	<b>66 742 253</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 547 614	-11 452 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 081 053	-1 094 905
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 628 667</b>	<b>-12 547 614</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 113 587</b>	<b>54 194 640</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 325 200	1 325 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		<b>97 000 000</b>	<b>97 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
		<b>97 000 000</b>	<b>97 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	10 778	10 778
	Klientmedel hos SBC	3 828 741	3 241 165
	Placeringskonto hos SBC	0	985 640
	Räntekonto hos SBC	1 050 302	0
		<b>4 889 821</b>	<b>4 237 583</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Kabel-TV	15 181	14 748
		<b>15 181</b>	<b>14 748</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 549 358	2 008 358
	Reservering enligt stadgar	291 000	291 000
	Reservering enligt stämmobeslut	-2 009 942	250 000
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>830 416</b>	<b>2 549 358</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,200 %	3 200 000	3 200 000	2025-03-19
	Nordea	1,090 %	3 099 342	3 099 342	2025-02-19
	Handelsbanken	1,840 %	1 721 161	1 740 021	2023-03-01
	Nordea	0,890 %	13 000 000	13 000 000	2024-12-18
	Nordea	0,980 %	13 000 000	13 000 000	2025-12-17
	Nordea	1,950 %	2 525 000	3 525 000	2023-01-18
	Nordea	1,700 %	16 000 000	16 000 000	2022-01-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 545 503</b>	<b>53 564 363</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 018 860	-27 018 860	
			<b>35 526 643</b>	<b>26 545 503</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 451 203 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 875 342	57 875 342

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	41 766	16 400
	Värme	165 321	122 913
	Ränta	58 953	103 303
	Avgifter och hyror	515 147	505 787
		<b>781 187</b>	<b>748 403</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Planerade renoveringar och åtgärder för 2022

- Renovering av fasad
- OVK-Besiktning kommer att genomföras
- Införande av sopsortering för matavfall.
- Målning av trapphus



## Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2022

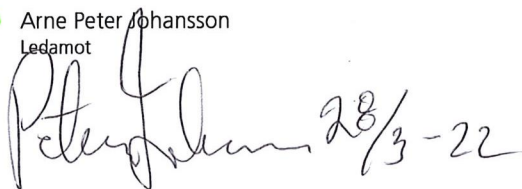
 28/3-22

Staffan Torsten Karhu Gjertz  
Ordförande

 28/3-22

Susanne Sanne Zetterberg  
Ledamot

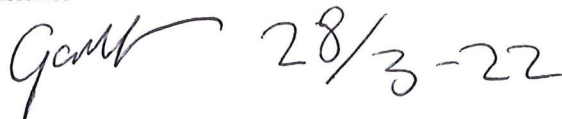
Arne Peter Johansson  
Ledamot

 28/3-22

Rebecca Maria Cristina Hedblom  
Ledamot

 29/3-22

Gabriel Victor Lindström  
Ledamot

 28/3-22

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2022  
KPMG

  
Benjamin Henriksson  
Extern revisor  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lädersättra, org. nr 713200-0568

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lädersättra för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lädersättra för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 12 april - 2022

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor