



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lädersättra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1960-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lädersättra 2:2 samt Lädersättra 2:3. Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 8 064 kvm och 1 lokal om 127 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

### Styrelsens sammansättning

Staffan Karhu Gjertz	Ordförande
Gabriel Victor Lindström	Suppleant
Mats Nilsson	Styrelseledamot
Patric Sundmark	Styrelseledamot
Peter Johansson	Styrelseledamot
Yvonne Mitchell	Styrelseledamot

### Valberedning

Anders Beijer Lundberg  
Johanna Karhu Gjertz

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Benjamin Henriksson    Revisor    KPMG

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen är aktuell och uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Fasadputs Renovering  
OVK Besiktning  
Taktillsyn med åtgärder
- 2019** ● Fasadtvätt
- 2016-2017** ● Nytt övernattningsrum i D- hus  
Bastu i A-huset
- 2015-2016** ● Byte av tappvattenledningar  
Ny tvättstuga i B- hus  
Aptus - låssystem  
Isolering på vindsutrymme  
Asbestsanering på vindsutrymme  
Indragning av fiber  
Omdragning av el  
Renovering av badrum  
Traditionellt stambyte  
Renovering av tvättstugorna
- 2013** ● Borttagning av staket efter Sagovägen  
Uppgrävning framför husen efter Sagovägen
- 2012** ● Fallhöjdskydd på yttertak  
Vindsröjning
- 2011** ● Montering av brevbboxar
- 2010-2011** ● Byte av dörrar till lägenheterna
- 2009-2010** ● Byte av fönster
- 1996** ● Renovering av balkonger
- 1982** ● Omläggning av tak

## Utförda underhåll 2023

- 2023-2024** ● Låsbyte i allmänna utrymmen till ILOQ
- 2023** ● Ny sophantering för mat och restavfall  
Byte av takfläkt Sagovägen 9  
Renovering av styrelserum

### **Avtal med leverantörer**

Låsbyte i allmänna utrymmen                      Bergs lås AB  
Ny sophantering för mat-restavfall              San Sac AB

### **Övrig verksamhetsinformation**

Styrelsen har under året bland annat arbetat med att komma tillrätta och revidera föreningens avtal, parkeringslistor, förrådslistor samt folkbokföringsuppgifter. Stort fokus har varit på att bredda kunskap inom styrelsen genom att utdela ansvarsområden inom styrelsen. Genomförande av ny sopsortering och låsbyte har tagit mycket tid i anspråk av styrelsen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Till år 2023 beslutade styrelsen om en höjning av föreningsavgiften med 3%, samt en höjning av hyra för parkering. Ett lån omförhandlades under 2023. Föreningen har amorterat 1.000.000 kr under 2023.

#### **Förändringar i avtal**

Nytt avtal kommer att tecknas med EFS AB. Eventuellt kommer städningen att upphandlas separat.

#### **Övriga uppgifter**

Följande åtgärder har genomförts under 2023:

- Ny tvättmaskin i tvättstuga hus A.
- Rengöring av fönsterventilation.
- Byte från traditionell telefoni till hybrid telefoni avseende Aptus. (kostnadsbesparande)
- Radonmätning och åtgärd i källare Sagovägen 7.
- Beskrining av träd och buskar på föreningens marker.
- Balkongrenovering (3st)
- Revidering av underhållsplanen

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 331 719	6 095 632	6 089 424	6 031 647
Resultat efter fin. poster	-655 809	-195 085	603 160	-1 399 428
Soliditet (%)	6	7	8	7
Yttre fond	735 420	1 026 716	830 416	2 549 358
Taxeringsvärde	129 000 000	129 000 000	97 000 000	97 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	738	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 265	6 390	6 516	6 642
Skuldsättning per kvm totalyta	6 265	6 390	6 516	6 642
Sparande per kvm totalyta	216	191	233	211
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	44	30	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	120	123	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	36	42	34
Energikostnad per kvm totalyta	223	200	195	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,27	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,49	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2023 gjort stora investeringar i ny sophantering samt byte av lås i allmänna utrymmen på befintliga ekonomiska medel. Amortering på lån har även skett enligt plan. Under år 2024 kommer inga större planerade investeringar att göras. Amorteringen av lånen kommer att påbörjas efter sommaren. Styrelsen har höjt avgiften med 7% till 2024. Reviderad avgift gällande extraförråden har genomförts i april 2024. Planerad avgiftshöjning till 2025 på grund av omläggning av lån i december 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	729 153	-	-	729 153
<b>Inträdesavgifter</b>	12 770	-	-	12 770
Upplåtelseavgifter	2 015 947	-	-	2 015 947
Fond, yttre underhåll	1 026 716	-678 296	387 000	735 420
Balanserat resultat	628 244	483 211	-387 000	724 456
Årets resultat	-195 085	195 085	-655 809	-655 809
<b>Eget kapital</b>	<b>4 217 746</b>	<b>0</b>	<b>-655 809</b>	<b>3 561 938</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 111 455
Årets resultat	-655 809
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-387 000
<b>Totalt</b>	<b>68 647</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	735 420
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>804 067</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 331 719	6 095 632
Övriga rörelseintäkter	3	51 426	972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 383 145</b>	<b>6 096 604</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	9	-285 311	-318 245
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 761 842	-3 995 385
Personalkostnader	10	-242 010	-228 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 109 339	-1 082 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 398 501</b>	<b>-5 624 305</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-15 356</b>	<b>472 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-658 876	-672 183
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 424	4 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-640 452</b>	<b>-667 385</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-655 809</b>	<b>-195 085</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-655 809</b>	<b>-195 085</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	50 938 014	52 032 534
Maskiner och inventarier	13	43 444	58 263
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 981 458</b>	<b>52 090 796</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 986 458</b>	<b>52 095 796</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34 519	15 648
Övriga fordringar	15	4 214 910	4 769 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 323	37 610
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 282 752</b>	<b>4 822 963</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		51 580	52 046
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>51 580</b>	<b>52 046</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 334 332</b>	<b>4 875 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 320 790</b>	<b>56 970 805</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		12 770	12 770
Medlemsinsatser		2 745 100	2 745 100
Fond för yttre underhåll		735 420	1 026 716
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 493 290</b>	<b>3 784 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		724 456	628 244
Årets resultat		-655 809	-195 085
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>68 647</b>	<b>433 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 561 938</b>	<b>4 217 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	35 299 342	47 544 627
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 299 342</b>	<b>47 544 627</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	15 222 586	3 982 016
Leverantörsskulder		218 157	270 805
Skatteskulder		25 425	17 956
Övriga kortfristiga skulder		118 010	107 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	875 332	829 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 459 510</b>	<b>5 208 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 320 790</b>	<b>56 970 805</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 356</b>	<b>472 300</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 109 339	1 082 041
	<b>1 093 982</b>	<b>1 554 340</b>
Erhållen ränta	18 424	4 799
Erlagd ränta	-655 815	-613 808
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>456 591</b>	<b>945 331</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 614	-36 634
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 447	51 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>445 424</b>	<b>960 585</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-59 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-59 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 004 715	-1 018 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 004 715</b>	<b>-1 018 860</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-559 291</b>	<b>-117 525</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 812 414</b>	<b>4 929 939</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 253 123</b>	<b>4 812 414</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lädersättra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 953 752	5 780 219
Hysesintäkter garage	0	900
Hysesintäkter p-plats	319 358	256 450
Hysesintäkter förråd	22 200	22 300
Övernattnings-/gästlägenhet	2 500	0
Hysesintäkter, övrigt	750	0
Dröjsmålsränta	77	0
Pantsättningsavgift	4 641	20 045
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	21 876	15 632
Öres- och kronutjämning	0	87
<b>Summa</b>	<b>6 331 719</b>	<b>6 095 632</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	53 954	0
Övriga intäkter	-2 528	972
<b>Summa</b>	<b>51 426</b>	<b>972</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	262 118	207 240
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 368	4 134
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	22 320
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	44 390
Städning enligt avtal	297 783	268 596
Sotning	97 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	156 250
Myndighetstillsyn	16 528	7 269
Gårdkostnader	72 444	14 798
Sophantering	6 719	11 792
Snöröjning/sandning	107 285	90 360
Serviceavtal	0	8 304
Förbrukningsmaterial	0	4 995
<b>Summa</b>	<b>885 994</b>	<b>840 448</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	39 385	25 443
Källarutrymmen	2 250	0
Soppantering/återvinning	2 625	0
Dörrar och lås/porttele	34 551	14 910
VVS	5 490	27 234
Värmeanläggning/undercentral	0	1 115
Ventilation	49 875	0
Elinstallationer	23 502	3 963
Tele/TV/bredband/porttelefon	26 533	714
Tak	0	15 870
Fasader	0	26 671
Balkonger/altaner	5 900	0
Vattenskada	0	77 688
Skador/klotter/skadegörelse	0	24 445
<b>Summa</b>	<b>190 111</b>	<b>218 053</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	651 625
Soppantering/återvinning	596 125	0
Gemensamma utrymmen	672 074	0
Tak	22 755	0
<b>Summa</b>	<b>1 290 954</b>	<b>651 625</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	229 319	351 042
Uppvärmning	1 171 196	970 362
Vatten	396 442	288 404
Sophämtning/renhållning	98 369	201 234
Grovsopor	8 994	37 761
<b>Summa</b>	<b>1 904 320</b>	<b>1 848 803</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	223 315	183 812
Kabel-TV	67 095	62 048
Bredband	1 428	721
Fastighetsskatt	198 625	189 875
<b>Summa</b>	<b>490 463</b>	<b>436 456</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 754	12 446
Inkassokostnader	0	2 698
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	10
Revisionsarvoden extern revisor	35 000	33 000
Fritids och trivselkostnader	169	520
Föreningskostnader	7 259	5 481
Förvaltningsarvode enl avtal	191 266	185 924
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	7 673	9 896
Administration	9 609	34 921
Konsultkostnader	0	24 191
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	8 470	8 470
Övriga externa kostnader avdragsgillt	1 666	0
<b>Summa</b>	<b>285 311</b>	<b>318 245</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	184 000	164 000
Övriga arvoden	0	9 822
SPP/tjänstepension/FORA	200	200
Arbetsgivaravgifter	57 810	54 612
<b>Summa</b>	<b>242 010</b>	<b>228 634</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	650 303	672 145
Dröjsmålsränta	8 573	0
Övriga räntekostnader	0	38
<b>Summa</b>	<b>658 876</b>	<b>672 183</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	66 466 612	66 742 253
Årets inköp	0	-275 641
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 466 612</b>	<b>66 466 612</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 434 079	-13 628 667
Årets avskrivning	-1 094 520	-805 412
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 528 599</b>	<b>-14 434 079</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>50 938 014</b>	<b>52 032 534</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 325 200</i>	<i>1 325 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>129 000 000</b>	<b>129 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	847 643	789 662
Inköp	0	57 981
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>847 643</b>	<b>847 643</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-789 380	-789 662
Avskrivningar	-14 819	282
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-804 199</b>	<b>-789 380</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>43 444</b>	<b>58 263</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 367	10 790
Skattefordringar	0	-1 453
Klientmedel	0	3 705 640
Transaktionskonto	3 133 369	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>4 214 910</b>	<b>4 769 705</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-3 600	2 182
Förutbet försäkr premier	19 326	18 594
Förutbet kabel-TV	17 597	16 834
<b>Summa</b>	<b>33 323</b>	<b>37 610</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-12-16	1,51 %	16 000 000	16 000 000
Nordea	2024-12-18	0,89 %	13 000 000	13 000 000
Nordea	2025-12-17	0,98 %	13 000 000	13 000 000
Nordea	2024-01-18	3,79 %	525 000	1 525 000
Nordea	2025-02-19	1,09 %	3 099 342	3 099 342
Nordea	2024-03-06	4,34 %	1 697 586	0
Nordea	Löst	0 %	0	1 702 301
Nordea	2025-03-19	1,20 %	3 200 000	3 200 000
<b>Summa</b>			<b>50 521 928</b>	<b>51 526 643</b>
Varav kortfristig del			15 222 586	3 982 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 996 928 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	25 184	49 006
Uppl kostnad Värme	167 818	140 791
Uppl kostn räntor	120 389	117 328
Uppl kostnad Sophämtning	998	941
Förutbet hyror/avgifter	560 943	521 740
<b>Summa</b>	<b>875 332</b>	<b>829 806</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 875 342	57 875 342

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Höjning av månadsavgiften med 7% på grund av inflation och ökade kostnader för föreningen. - Låsbyte i allmänna utrymmen. - Omläggning av ett lån i januari 2024 som kommer att läggas ihop med ett lån som förfaller i mars 2024. Lägg på rörlig ränta tillsvidare. - Målning samt renovering av fasad baksida Sagovägen 15-17.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

---

Mats Nilsson  
Styrelseledamot

---

Patric Sundmark  
Styrelseledamot

---

Peter Johansson  
Styrelseledamot

---

Staffan Karhu Gjertz  
Ordförande

---

Yvonne Mitchell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 09:11

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 14.05.2024 07:41

DOCUMENT ID:  
HyvitdlQA

ENVELOPE ID:  
SkjltOlQA-HyvitdlQA

DOCUMENT NAME:  
Brf Lädersättra, 713200-0568 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STAFFAN TORSTEN KARHU GJERTZ Z staffan.gjertz@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 07:44 14.05.2024 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/01) IP: 217.213.124.183
2. PETER JOHANSSON peppe.johansson@outlook.com	Signed Authenticated	14.05.2024 08:08 14.05.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/10) IP: 217.213.117.197
3. YVONNE PAMELLA MITCHELL yvonne62mitchell@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:29 14.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/16) IP: 94.234.98.176
4. MATS NILSSON nilssonmats17@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:57 14.05.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/17) IP: 80.217.201.228
5. PATRIC SUNDMARK sundmarkpatric@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:20 14.05.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/06) IP: 80.217.200.225
6. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	15.05.2024 09:11 15.05.2024 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed