



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lädersättra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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         |
| 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 sitt säte i Järfälla.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| LÄDERSÄTTRA 2        | 1960    | Järfälla |
| LÄDERSÄTTRA 3        | 1961    | Järfälla |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 8 064 kvm och 1 lokal om 127 kvm. Byggnadernas totalyta är 8064 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Anders Beijer-Lundberg

Karin Juel

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av Peter Johansson och Yvonne Mitchell.

## Revisorer

KPMG AB    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Låsbyte i allmänna utrymmen till ILOQ
- 2023** ● Ny sophantering för mat och restavfall  
Byte av takfläkt Sagovägen 9  
Renovering av styrelserum
- 2022** ● OVK Besiktning  
Taktillsyn med åtgärder  
Fasadputs Renovering
- 2019** ● Fasadvätt
- 2016-2017** ● Nytt övernattningsrum i D- hus  
Bastu i A-huset
- 2015-2016** ● 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  
Byte av tappvattenledningar
- 2013** ● Borttagning av staket efter Sagovägen  
Uppgrävning framför husen efter Sagovägen
- 2012** ● Vindsröjning  
Fallhöjdskydd på yttertak

|           |   |                                  |
|-----------|---|----------------------------------|
| 2011      | ● | Montering av brevbboxar          |
| 2010-2011 | ● | Byte av dörrar till lägenheterna |
| 2009-2010 | ● | Byte av fönster                  |
| 1996      | ● | Renovering av balkonger          |
| 1982      | ● | Omläggning av tak                |

#### Planerade underhåll

|           |   |                                                           |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------|
| 2025      | ● | Balkongöversyn<br>Stamspolning                            |
| 2025-2026 | ● | Målning källare och trapphus<br>Byte källardörrar inomhus |

#### Avtal med leverantörer

Bergs lås AB - Serviceavtal Iloq samt Aptus

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har åter startat upp bastun under året för samtliga medlemmar.

Radonåtgärd i en lägenhet på Sagovägen 7.

Rivning av förråd vid Trollvägen 2 med anledning av råttproblematik.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Höjning av årsavgiften med 7% från den 1/1-2024.

Höjning av hyra av förråd till nya nivåer från den 1/4-2024.

Låneförhandlingar samt genomgång med Nordea om framtida amorteringar på föreningens lån.

##### Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal med EFS AB gällande teknisk förvaltare.

Nytt Serviceavtal med Bergs Lås AB gällande Iloq och Aptus.

##### Övriga uppgifter

Låsbyte i samtliga allmänna utrymmen genomfört.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 786 704   | 6 331 719   | 6 095 632   | 6 089 424  |
| Resultat efter fin. poster                         | 498 957     | -655 809    | -195 085    | 603 160    |
| Soliditet (%)                                      | 7           | 6           | 7           | 8          |
| Yttre fond                                         | 387 000     | 735 420     | 1 026 716   | 830 416    |
| Taxeringsvärde                                     | 129 000 000 | 129 000 000 | 129 000 000 | 97 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 790         | 738         | -           | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,8        | 93,3        | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 234       | 6 265       | 6 390       | 6 516      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 234       | 6 265       | 6 390       | 6 516      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 207         | 216         | 191         | 233        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33          | 28          | 44          | 30         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 189         | 145         | 120         | 123        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 60          | 49          | 36          | 42         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 282         | 223         | 200         | 195        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,29        | 1,27        | -           | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,89        | 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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 729 153          | -                                            | -                               | 729 153          |
| <b>Inträdesavgifter</b>  | 12 770           |                                              |                                 | 12 770           |
| Upplåtelseavgifter       | 2 015 947        | -                                            | -                               | 2 015 947        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 735 420          | -735 420                                     | 387 000                         | 387 000          |
| Balanserat resultat      | 724 456          | 79 611                                       | -387 000                        | 417 067          |
| Årets resultat           | -655 809         | 655 809                                      | 498 957                         | 498 957          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>3 561 938</b> | <b>0</b>                                     | <b>498 957</b>                  | <b>4 060 894</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 804 067        |
| Årets resultat                                                     | 498 957        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -387 000       |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>916 024</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 65 213         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>           | <b>981 237</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 786 704         | 6 331 719         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 220             | 51 426            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 791 924</b>  | <b>6 383 145</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 960 182        | -4 761 842        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -354 577          | -285 311          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -239 839          | -242 010          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 106 376        | -1 109 339        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 660 974</b> | <b>-6 398 501</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 130 950</b>  | <b>-15 356</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 20 548            | 18 424            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -652 541          | -658 876          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-631 993</b>   | <b>-640 452</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>498 957</b>    | <b>-655 809</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>498 957</b>    | <b>-655 809</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 49 843 494 | 50 938 014 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 31 588     | 43 444     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 49 875 082 | 50 981 458 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 5 000      | 5 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 5 000      | 5 000      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 49 880 082 | 50 986 458 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 19 370     | 34 519     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 5 957 010  | 4 214 910  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 124 212    | 33 323     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 6 100 592  | 4 282 752  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 52 780     | 51 580     |
| Summa kassa och bank                         |        | 52 780     | 51 580     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 6 153 373  | 4 334 332  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 56 033 454 | 55 320 790 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 745 100         | 2 745 100         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 387 000           | 735 420           |
| Aktiekapital                                 |        | 12 770            | 12 770            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 144 870</b>  | <b>3 493 290</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 417 067           | 724 456           |
| Årets resultat                               |        | 498 957           | -655 809          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>916 024</b>    | <b>68 647</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>4 060 894</b>  | <b>3 561 938</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 29 000 000        | 35 299 342        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>29 000 000</b> | <b>35 299 342</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 21 271 928        | 15 222 586        |
| Leverantörsskulder                           |        | 305 041           | 218 157           |
| Skatteskulder                                |        | 19 436            | 25 425            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 117 087           | 118 010           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 1 259 068         | 875 332           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>22 972 560</b> | <b>16 459 510</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>56 033 454</b> | <b>55 320 790</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 130 950</b> | <b>-15 356</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 106 376        | 1 109 339         |
|                                                                                 | <b>2 237 326</b> | <b>1 093 982</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 20 548           | 18 424            |
| Erlagd ränta                                                                    | -668 597         | -655 815          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 589 277</b> | <b>456 591</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -79 354          | -18 614           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 479 764          | 7 447             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 989 687</b> | <b>445 424</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -250 000         | -1 004 715        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-250 000</b>  | <b>-1 004 715</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>1 739 687</b> | <b>-559 291</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 253 123</b> | <b>4 812 414</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 992 810</b> | <b>4 253 123</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 1 630 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

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 6 370 236        | 5 953 752        |
| Hysesintäkter p-plats       | 324 508          | 319 358          |
| Hysesintäkter förråd        | 48 950           | 22 200           |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 2 500            | 2 500            |
| Hysesintäkter, övrigt       | 0                | 750              |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 77               |
| Pantsättningsavgift         | 8 022            | 4 641            |
| Överlåtelseavgift           | 9 911            | 6 565            |
| Administrativ avgift        | 1 421            | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 21 156           | 21 876           |
| <b>Summa</b>                | <b>6 786 704</b> | <b>6 331 719</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024         | 2023          |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämnning | -0           | 0             |
| Elstöd                   | 0            | 53 954        |
| Övriga intäkter          | 5 220        | -2 528        |
| <b>Summa</b>             | <b>5 220</b> | <b>51 426</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 244 756        | 262 118        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 60 280         | 25 368         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 9 100          | 0              |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 33 326         | 0              |
| Städning enligt avtal               | 317 193        | 297 783        |
| Sotning                             | 0              | 97 750         |
| Myndighetstillsyn                   | 4 823          | 16 528         |
| Gårdkostnader                       | 0              | 72 444         |
| Gemensamma utrymmen                 | 2 791          | 0              |
| Sophantering                        | 0              | 6 719          |
| Snöröjning/sandning                 | 107 875        | 107 285        |
| Förbrukningsmaterial                | 14 560         | 0              |
| <b>Summa</b>                        | <b>794 703</b> | <b>885 994</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 28 768         | 0              |
| Tvättstuga                   | 22 003         | 39 385         |
| Källarutrymmen               | 0              | 2 250          |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 2 625          |
| Dörrar och lås/porttele      | 64 895         | 34 551         |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 66 827         | 0              |
| VVS                          | 8 420          | 5 490          |
| Ventilation                  | 85 375         | 49 875         |
| Elinstallationer             | 22 182         | 23 502         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 26 533         |
| Tak                          | 12 500         | 0              |
| Fasader                      | 4 594          | 0              |
| Balkonger/altaner            | 0              | 5 900          |
| <b>Summa</b>                 | <b>315 564</b> | <b>190 111</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2024          | 2023             |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Installationer           | 30 619        | 0                |
| Sophantering/återvinning | 0             | 596 125          |
| Gemensamma utrymmen      | 0             | 672 074          |
| Tak                      | 0             | 22 755           |
| Fasader                  | 34 594        | 0                |
| <b>Summa</b>             | <b>65 213</b> | <b>1 290 954</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 263 363          | 229 319          |
| Uppvärmning             | 1 525 684        | 1 171 196        |
| Vatten                  | 481 897          | 396 442          |
| Sophämtning/renhållning | 55 100           | 98 369           |
| Grovsopor               | 0                | 8 994            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 326 044</b> | <b>1 904 320</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 175 485        | 223 315        |
| Kabel-TV               | 70 388         | 67 095         |
| Bredband               | 9 035          | 1 428          |
| Fastighetsskatt        | 203 750        | 198 625        |
| <b>Summa</b>           | <b>458 658</b> | <b>490 463</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 6 681          | 7 754          |
| Inkassokostnader                | 522            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 75 626         | 35 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 169            |
| Föreningskostnader              | 6 738          | 7 259          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 199 279        | 191 266        |
| Överlåtelsekostnad              | 14 042         | 11 028         |
| Pantsättningskostnad            | 12 040         | 4 728          |
| Korttidsinventarier             | 0              | 7 673          |
| Administration                  | 10 703         | 9 609          |
| Konsultkostnader                | 28 744         | 0              |
| Tidningar och facklitteratur    | 202            | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 8 470          |
| Övriga externa kostnader        | 0              | 1 666          |
| <b>Summa</b>                    | <b>354 577</b> | <b>285 311</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden         | 182 500        | 184 000        |
| SPP/tjänstepension/FORA | 0              | 200            |
| Arbetsgivaravgifter     | 57 339         | 57 810         |
| <b>Summa</b>            | <b>239 839</b> | <b>242 010</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 649 929        | 650 303        |
| Dröjsmålsränta               | 2 612          | 8 573          |
| <b>Summa</b>                 | <b>652 541</b> | <b>658 876</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 66 466 612         | 66 466 612         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>66 466 612</b>  | <b>66 466 612</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 528 599        | -14 434 079        |
| Årets avskrivning                             | -1 094 520         | -1 094 520         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 623 119</b> | <b>-15 528 599</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>49 843 494</b>  | <b>50 938 014</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> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 847 643         | 847 643         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>847 643</b>  | <b>847 643</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -804 199        | -789 380        |
| Avskrivningar                         | -11 856         | -14 819         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-816 055</b> | <b>-804 199</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>31 588</b>   | <b>43 444</b>   |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 5 000        | 5 000        |
| <b>Summa</b>                                | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 16 981           | 13 367           |
| Transaktionskonto | 4 869 729        | 3 133 369        |
| Borgo räntekonto  | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>5 957 010</b> | <b>4 214 910</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 0              | -3 600        |
| Förutbet försäkr premier | 83 878         | 19 326        |
| Förutbet kabel-TV        | 17 687         | 17 597        |
| Förutbet bredband        | 630            | 0             |
| Upplupna intäkter        | 22 017         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>124 212</b> | <b>33 323</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2026-12-16               | 1,51 %                  | 16 000 000          | 16 000 000          |
| Nordea                |                          |                         |                     | 13 000 000          |
| Nordea                | 2025-12-17               | 0,98 %                  | 13 000 000          | 13 000 000          |
| Nordea                | 2025-01-20               | 3,57 %                  | 275 000             | 525 000             |
| Nordea                | 2025-02-19               | 1,09 %                  | 3 099 342           | 3 099 342           |
| Nordea                | 2025-03-13               | 3,48 %                  | 1 697 586           | 1 697 586           |
| Nordea                | 2025-03-19               | 1,20 %                  | 3 200 000           | 3 200 000           |
| Nordea Hypotek AB     | 2027-12-17               | 2,84 %                  | 13 000 000          |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>50 271 928</b>   | <b>50 521 928</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 21 271 928          | 15 222 586          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 771 928 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

|                          | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 998              | 0              |
| Uppl kostn el            | 61 424           | 25 184         |
| Uppl kostnad Värme       | 487 551          | 167 818        |
| Uppl kostn räntor        | 104 333          | 120 389        |
| Uppl kostnad Sophämtning | 1 936            | 998            |
| Förutbet hyror/avgifter  | 565 013          | 560 943        |
| Beräkn arvode revision   | 37 813           | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>1 259 068</b> | <b>875 332</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 57 875 342 | 57 875 342 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning årsavgift med 3% fr o m 25-04-01.

## Underskrifter

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

Järfälla

---

Mats Nilsson  
Styrelseledamot

---

Patric Sundmark  
Styrelseledamot

---

Peter Johansson  
Ordförande

---

Staffan Karhu Gjertz  
Styrelseledamot

---

Yvonne Pamella Mitchell  
Styrelseledamot

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

---

KPMG  
Amanda Stommendal  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.05.2025 17:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.05.2025 14:02

**DOCUMENT ID:**

SkV6Dti4beg

**ENVELOPE ID:**

HyWDPtoNbll-SkV6Dti4beg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lädersättra, 713200-0568 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

6b618368cf71476cbe0a9ec636f2be52198ca79b9d11c8  
6eb01fa385712b26c05353c4894737d9e4f5430357a905  
53e1d270c44fd733d198e466439802ee86d0

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                            | ACTION*                                                                                                         | TIMESTAMP (CET)                          | METHOD         | DETAILS                                  |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|
| 1. STAFFAN TORSTEN KAR<br>HU GJERTZ<br><br>staffan.gjertz@gmail.com  |  Signed<br><br>Authenticated   | 16.05.2025 14:26<br><br>16.05.2025 14:23 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 95.193.146.37  |
| 2. PETER JOHANSSON<br><br>peppe.johansson@gmail.com                  |  Signed<br><br>Authenticated   | 16.05.2025 14:27<br><br>16.05.2025 14:20 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 194.68.158.149 |
| 3. MATS NILSSON<br><br>nilssonmats17@gmail.com                       |  Signed<br><br>Authenticated   | 16.05.2025 14:32<br><br>16.05.2025 14:28 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 79.129.191.53  |
| 4. PATRIC SUNDMARK<br><br>sundmarkpatric@gmail.com                   |  Signed<br><br>Authenticated   | 16.05.2025 15:42<br><br>16.05.2025 15:41 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 217.213.90.185 |
| 5. YVONNE PAMELLA MITCHELL<br><br>yvonne62mitchell@gmail.com         |  Signed<br><br>Authenticated   | 16.05.2025 15:56<br><br>16.05.2025 15:55 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 94.234.82.156  |
| 6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL<br><br>amanda.berntsson@kpmg.se |  Signed<br><br>Authenticated | 16.05.2025 17:04<br><br>16.05.2025 17:03 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 78.71.1.173    |

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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