

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lädersättra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2011 och 2049.
- 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 Karhu Gjertz	Ordförande
Rebecca Hedblom	Ledamot
Anders Isberg	Ledamot
Peter Johansson	Ledamot
Sanne Zetterberg	Ledamot

Gabriel Lindström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stina Pettersson Ordinarie Extern KPMG AB

sgl K H
AI SKG BJ
SP

Valberedning

Johanna Karhu-Gjertz
Julita Drozd

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÄDERSÄTTRA 2	1960	Järfälla
LÄDERSÄTTRA 3	1961	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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.

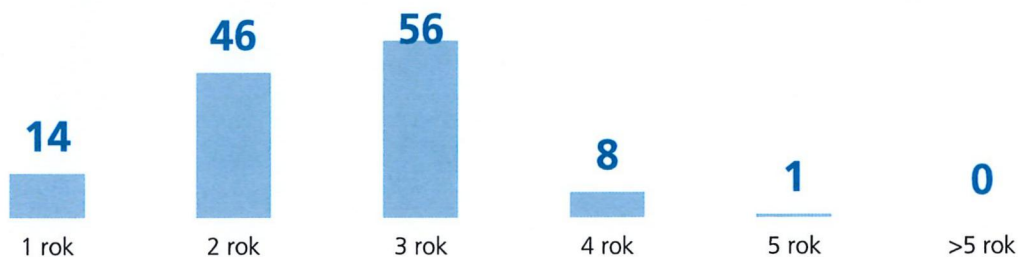
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 064 m², varav 8 064 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningsrum

Kommentar

Gemensamt för alla boende
Gemensamt för alla boende

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
fasadtvätt	2019
Nytt övernattningsrum i D- hus	2016 - 2017
Ny bastu	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
Asbestsanering 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
Borrntag 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	2021 - 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	EFS
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	EFS

Övrig information

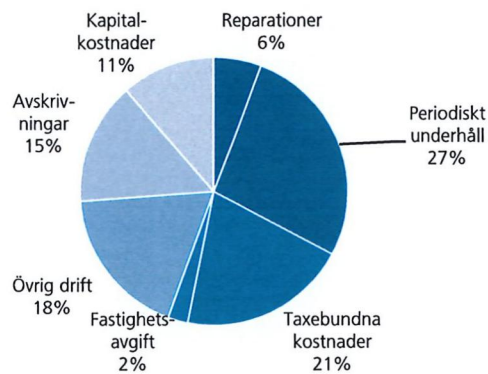
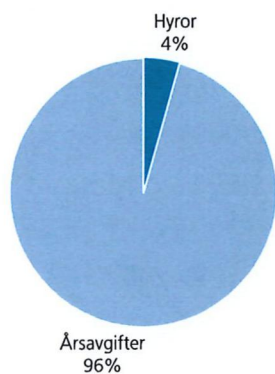
Styrelsen har aktivt arbetat med ekonomin i föreningen samt lagt om lån.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 570 778	5 333 339
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 035 856	6 104 082
Finansiella intäkter	56	23
Minskning kortfristiga fordringar	525	0
Ökning av kortfristiga skulder	22 080	0
	6 058 518	6 104 105
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 493 338	3 876 896
Finansiella kostnader	847 097	879 317
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 266
Minskning av långfristiga skulder	1 018 860	1 018 860
Minskning av kortfristiga skulder	0	76 326
	7 359 295	5 866 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 270 001	5 570 778
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 300 778	237 440

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

SL KA
7 I SKG B
SP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

15 stycken portar byttes ut under 2020 samt även 1 garageport.
Under 2020 har även energideklarationen förnyats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 125 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 154
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	718	710	661
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 642	6 769	6 834	6 947
Elkostnad/m ² totalyta	21	28	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	105	134	121	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	109	109	108
Soliditet (%)	7	9	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 399	253	649	263
Nettoomsättning (tkr)	6 032	6 099	6 002	5 623

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 064 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	2 549 358	291 000	250 000	2 008 358
S:a bundet eget kapital	5 307 228	291 000	250 000	4 766 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-98 130	-291 000	2 987	189 883
Årets resultat	-1 399 428	-1 399 428	-252 987	252 987
S:a ansamlad förlust	-1 497 558	-1 690 428	-250 000	442 871
S:a eget kapital	3 809 670	-1 399 428	0	5 209 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 399 428
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	192 870
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-291 000
summa balanserat resultat	-1 497 558

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

2 009 942
512 384

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 031 647	6 099 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 209	4 994
Summa rörelseintäkter		6 035 856	6 104 082
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 001 577	-3 251 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 992	-338 928
Personalkostnader	Not 6	-240 770	-286 297
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 094 905	-1 094 905
Summa rörelsekostnader		-6 588 244	-4 971 801
RÖRELSERESULTAT		-552 387	1 132 281
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-847 097	-879 317
Summa finansiella poster		-847 041	-879 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 399 428	252 987
ÅRETS RESULTAT		-1 399 428	252 987

sf KA
AJ SKG R
sf

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	54 194 640	55 289 545
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 194 640	55 289 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 199 640	55 294 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 237 583	5 538 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	14 748	14 556
Summa kortfristiga fordringar		4 252 331	5 553 519
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		43 196	43 310
Summa kassa och bank		43 196	43 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 295 527	5 596 830
SUMMA TILLGÅNGAR		58 495 166	60 891 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		12 770	12 770
Medlemsinsatser		2 745 100	2 745 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 549 358	2 008 358
Summa bundet eget kapital		5 307 228	4 766 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-98 130	189 883
Årets resultat		-1 399 428	252 987
Summa fritt eget kapital		-1 497 558	442 871
SUMMA EGET KAPITAL		3 809 670	5 209 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	26 545 503	48 283 881
Summa långfristiga skulder		26 545 503	48 283 881
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	27 018 860	6 299 342
Leverantörsskulder		245 464	243 510
Skatteskulder		10 116	14 632
Övriga skulder		117 150	118 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	748 403	722 663
Summa kortfristiga skulder		28 139 993	7 398 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 495 166	60 891 375

Noter

Belopp anges i 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 men 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 haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	5 767 084	5 791 383
Hyror parkering	243 459	284 270
Hyror förråd	21 000	23 350
Öresutjämning	104	85
	6 031 647	6 099 088

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	4 209	4 994
		4 209	4 994
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 074	197 893
	Fastighetsskötsel beställning	9 571	15 017
	Fastighetsskötsel gård beställning	85 155	51 445
	Snöröjning/sandning	20 287	96 358
	Städning entreprenad	260 602	256 475
	Städning enligt beställning	0	5 625
	Myndighetstillsyn	33 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	36 138
	Sophantering	11 196	4 044
	Gård	0	5 558
	Serviceavtal	8 163	7 897
	Förbrukningsmateriel	12 932	11 610
		641 980	688 060
	Reparationer		
	Tvättstuga	56 940	11 529
	Sophantering/återvinning	0	5 373
	Entré/trapphus	39 375	0
	Lås	199 884	2 826
	VVS	10 262	4 500
	Elinstallationer	57 188	59 823
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 224	17 772
	Tak	30 373	5 060
	Fasad	11 745	0
	Fönster	0	24 335
	Mark/gård/utemiljö	2 013	0
	Garage/parkering	0	13 166
	Skador/klotter/skadegörelse	2 961	0
		424 965	144 384
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 885 963	0
	Gemensamma utrymmen	123 979	0
	Fasad	0	283 821
		2 009 942	283 821
	Taxebundna kostnader		
	El	170 275	222 992
	Värme	848 558	1 077 992
	Vatten	274 445	243 799
	Sophämtning/renhållning	187 981	171 472
	Grovsopor	33 019	40 407
		1 514 278	1 756 662
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	170 851	162 560
	Kabel-TV	60 936	44 059
		231 787	206 619
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	178 625	172 125
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 001 577	3 251 671

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	1 113	2 438
	Tele- och datakommunikation	14 934	32 548
	Juridiska åtgärder	27 152	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	2 125
	Hysesförluster	18	0
	Föreningskostnader	6 125	15 169
	Styrelseomkostnader	764	0
	Fritids- och trivselkostnader	471	1 183
	Förvaltningsarvode	178 016	175 310
	Administration	5 738	8 750
	Korttidsinventarier	0	25 346
	Konsultarvode	5 700	67 518
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 260	8 090
		250 992	338 928

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	183 200	217 700
	Sociala kostnader	57 570	68 597
		240 770	286 297

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	119 035	119 035
	Yttertak K3	6 816	6 817
	Fönster/dörrar och portar K3	201 168	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
		1 094 905	1 094 905

SC 21/18
A.F. SKG
SP

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 742 253	66 742 253
	Utgående anskaffningsvärde	66 742 253	66 742 253
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 452 708	-10 357 803
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 094 905	-1 094 905
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 547 614	-11 452 708
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 194 640	55 289 545
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 325 200	1 325 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		97 000 000	97 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
		97 000 000	97 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	283 343	283 343
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	283 343	283 343
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-283 343	-283 343
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-283 343	-283 343
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	506 319	506 319
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	506 319	506 319
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-506 319	-506 319
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-506 319	-506 319
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 778	11 494
	Klientmedel hos SBC	3 241 165	4 541 828
	Placeringskonto hos SBC	985 640	985 640
		4 237 583	5 538 962
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel-tv	14 748	14 556
		14 748	14 556
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 008 358	1 317 358
	Reservering enligt stadgar	291 000	291 000
	Reservering enligt stämmobeslut	250 000	400 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 549 358	2 008 358

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,090 %	3 099 342	3 099 342	2025-02-19
Nordea	1,200 %	3 200 000	3 200 000	2025-03-19
Handelsbanken	1,840 %	1 740 021	1 758 881	2023-03-01
Nordea	1,500 %	13 000 000	13 000 000	2021-01-13
Nordea	1,500 %	13 000 000	13 000 000	2021-01-13
Nordea	1,950 %	3 525 000	4 525 000	2023-01-18
Nordea	1,700 %	16 000 000	16 000 000	2022-01-12
Summa skulder till kreditinstitut		53 564 363	54 583 223	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 018 860	-6 299 342	
		26 545 503	48 283 881	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 470 063 kr.

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

2021-01-13 villkorsändrades två lån hos Nordea.

Lån på 13 000 000 kronor har räntesats 0,98 % och villkorsändringsdag är 2025-12-17.

Lån på 13 000 000 kronor har räntesats 0,89 % och villkorsändringsdag är 2024-12-18.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	57 875 342	57 875 342

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	16 400	18 302
Värme	122 913	132 131
Ränta	103 303	113 591
Avgifter och hyror	505 787	458 639
	748 403	722 663

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar Fasadputs/åtgärder på fasad.

Styrelsens underskrifter


JÄRFÄLLA den 17 / 5 2021



Staffan Karhu Gjertz
Ordförande



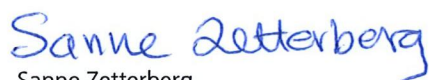
Rebecca Hedblom
Ledamot



Anders Isberg
Ledamot



Peter Johansson
Ledamot



Sanne Zetterberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021
KPMG AB



Stina Pettersson
Auktoriserad revisor