

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lädersättra

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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	
Peter Johansson	Ledamot	
Gabriel Lindström	Ledamot	
Yvonne Mitchell	Ledamot	Tillträdde 2023-01-01 efter Sanne Zetterberg
Karl Mats Nilsson	Ledamot	
Patric Sundmark	Ledamot	
Evelina Karpejute Lundberg	Suppleant	
Yvonne Pamella Mitchell	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Anders Beijer Lundberg
Simon Skoglund
Nina Johanna Karhu-Gjertz Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02.

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.

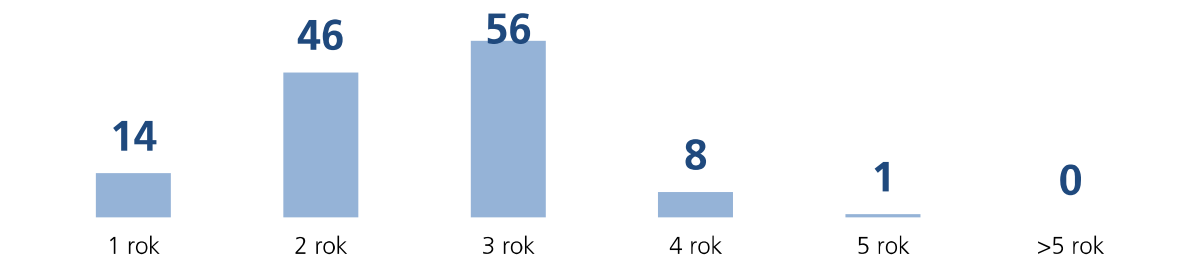
Fastigheternas värdeår är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningsrum
Garage
Snickerilokal

Kommentar

Gemensamt för alla boende
Gemensamt för alla boende
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
Fasadputs Renovering	2022
OVK Besiktning	2022
Fasadvätt	2019
Nytt övernattningsrum i D- hus	2016 - 2017
Bastu i A-huset	2016 - 2017
Indragning av fiber	2015 - 2016
Omdragning av el	2015 - 2016
Renovering av badrum	2015 - 2016
Asbestsanering på vindsutrymme	2015 - 2016
Ny tvättstuga i B- hus	2015 - 2016
Nytt låssystem	2015 - 2016
Isolering på vindsutrymme	2015 - 2016
Byte av tappvattenledningar	2015 - 2016
Renovering av tvättstugorna	2015 - 2016
Renovering av badrummen	2015 - 2016
Traditionellt stambyte	2015 - 2016
Uppgrävning framför husen efter Sagovägen	2013
Borrtag av staket efter Sagovägen	2013
Fallhöjdskydd på yttertak	2012
Vindsröjning	2012
Montering av brevböxar	2011
Byte av dörrar till lägenheterna	2010 - 2011
Byte av fönster	2009 - 2010
Renovering av balkonger	1996
Omläggning av tak	1982
Planerat underhåll	År
Låsbyte i allmänna utrymmen	2023
Byte av beslysning	2023-2024
Målning av trapphus	2023-2024

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	Comhen/Tele2

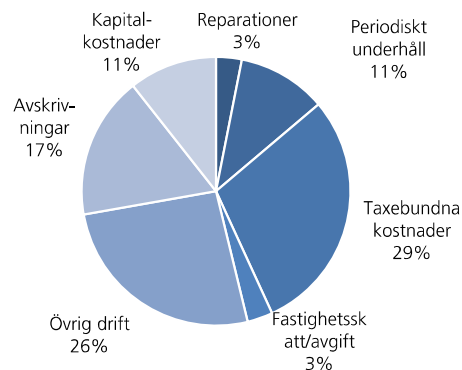
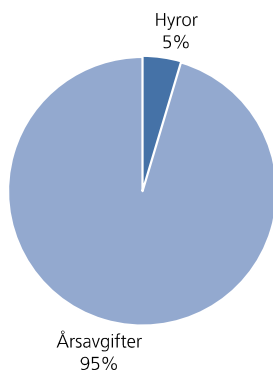
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 929 939	4 270 001
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 096 604	6 113 270
Finansiella intäkter	4 799	375
Ökning av kortfristiga skulder	110 263	0
	6 211 667	6 113 645
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 542 264	3 790 045
Finansiella kostnader	672 183	639 386
Ökning av materiella anläggningstillgångar	59 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	36 634	435
Minskning av långfristiga skulder	1 018 860	1 018 860
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 980
	6 329 191	5 453 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 812 414	4 929 939
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-117 525	659 938

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada Sagovägen 7 samt Trollvägen 10 - Är åtgärdade.

Källardörrar - Vissa källardörrar är åtgärdade på garanti, de andra kommer att åtgärdas under 2023.

Fasadrenovering och målning genomförd på samtliga hus.

Byte av tvättmaskin i tvättstugan på Sagovägen 3-5.

OVK-Besiktning genomförd med godkänt resultat.

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: 148

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	715	718
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 390	6 516	6 642	6 769
Elkostnad/m ² totalyta	44	30	21	28
Värmekostnad/m ² totalyta	120	123	105	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	42	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	79	105	109
Soliditet (%)	7	8	7	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	603	-1 399	253
Nettoomsättning (tkr)	6 096	6 089	6 032	6 099

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	1 026 716	387 000	-190 700	830 416
S:a bundet eget kapital	3 784 586	387 000	-190 700	3 588 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	628 244	-387 000	793 860	221 384
Årets resultat	-195 085	-195 085	-603 160	603 160
S:a fritt eget kapital	433 160	-582 085	190 700	824 544
S:a eget kapital	4 217 746	-195 085	0	4 412 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-195 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 015 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-387 000
summa balanserat resultat	433 159

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

678 296
1 111 455

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 095 632	6 089 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	972	23 846
Summa rörelseintäkter		6 096 604	6 113 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 995 385	-3 292 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 245	-284 810
Personalkostnader	Not 6	-228 634	-212 440
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 082 041	-1 081 053
Summa rörelsekostnader		-5 624 305	-4 871 098
RÖRELSERESULTAT		472 300	1 242 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 799	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 183	-639 386
Summa finansiella poster		-667 385	-639 011
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-195 085	603 160
ÅRETS RESULTAT		-195 085	603 160

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	52 032 534	53 113 587
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	58 263	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 090 796	53 113 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 095 796	53 118 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 648	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 769 705	4 889 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	37 610	15 181
Summa kortfristiga fordringar		4 822 963	4 905 004
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		52 046	50 896
Summa kassa och bank		52 046	50 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 875 009	4 955 900
SUMMA TILLGÅNGAR		56 970 805	58 074 486

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		12 770	12 770
Medlemsinsatser		2 745 100	2 745 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 026 716	830 416
Summa bundet eget kapital		3 784 586	3 588 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		628 244	221 384
Årets resultat		-195 085	603 160
Summa fritt eget kapital		433 160	824 544
SUMMA EGET KAPITAL		4 217 746	4 412 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	47 544 627	35 526 643
Summa långfristiga skulder		47 544 627	35 526 643
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 982 016	17 018 860
Leverantörsskulder		270 805	216 910
Skatteskulder		17 956	13 866
Övriga skulder		107 849	104 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	829 806	781 187
Summa kortfristiga skulder		5 208 432	18 135 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 970 805	58 074 486

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 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.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	5 780 219	5 780 120
Hyror garage/parkering	900	0
Hyror parkering	256 450	265 063
Hyror förråd	22 300	26 300
Överlåtelse/pantsättning	20 045	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 632	17 850
Öresutjämning	87	91
	6 095 632	6 089 424

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	2 638
	Övriga intäkter	972	21 208
		972	23 846
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	207 240	201 600
	Fastighetskötsel beställning	4 134	10 035
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	3 750
	Fastighetskötsel gård beställning	66 710	63 064
	Snöröjning/sandning	90 360	87 949
	Städning entreprenad	268 596	261 276
	OVK Obl. Ventilationskontroll	156 250	0
	Myndighetstillsyn	7 269	85 519
	Gemensamma utrymmen	0	1 700
	Sopphantering	11 792	11 646
	Gård	14 798	7 047
	Serviceavtal	8 304	8 235
	Förbrukningsmateriel	4 995	3 237
	Störningsjour och larm	0	4 500
		840 448	749 558
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 050
	Tvättstuga	25 443	36 506
	Bastu/pool	0	510
	Lås	14 910	14 165
	VVS	27 234	15 794
	Värmeanläggning/undercentral	1 115	0
	Elinstallationer	3 963	8 603
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	714	494
	Tak	15 870	28 513
	Fönster	0	8 023
	Skador/klotter/skadegörelse	24 445	0
	Vattenskada	77 688	33 238
		191 382	146 896
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	678 296	0
	Tak	0	178 075
	Mark/gård/utemiljö	0	12 625
		678 296	190 700
	Taxebundna kostnader		
	El	351 042	242 326
	Värme	970 362	994 534
	Vatten	288 404	338 966
	Sophämtning/renhållning	201 234	165 624
	Grovsopor	37 761	48 300
		1 848 803	1 789 750
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	183 812	173 089
	Kabel-TV	62 048	60 427
	Bredband	721	0
		246 581	233 516
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	189 875	182 375
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 995 385	3 292 796

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	12 446	17 227
	Inkassering avgift/hyra	2 698	514
	Hysesförluster	10	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 000	30 000
	Föreningskostnader	5 481	6 495
	Fritids- och trivselkostnader	520	10 640
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	185 924	181 900
	Administration	34 921	6 730
	Korttidsinventarier	9 896	0
	Konsultarvode	24 191	21 015
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 470	8 350
		318 245	284 810

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	173 822	161 500
	Sociala kostnader	54 812	50 940
		228 634	212 440

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	119 035	119 035
	Yttertak K3	520	520
	Fönster/dörrar och portar K3	193 612	193 612
	Stomkomplettering förening K3	78 044	78 044
	Stamledning VA K3	586 967	586 967
	Luftbehandlingssystem K3	100 000	100 000
	Utemiljö allmänt K3	2 875	2 875
	Inventarier	988	0
		1 082 041	1 081 053

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-13 628 667	-12 547 614
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 081 053	-1 081 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 709 720	-13 628 667
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 032 534	53 113 587
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 325 200	1 325 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	28 000 000
		129 000 000	97 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	97 000 000
		129 000 000	97 000 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	506 319	506 319
	Nyanskaffningar	59 250	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	565 569	506 319
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-506 319	-506 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-988	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-507 307	-506 319
	Redovisat restvärde vid årets slut	58 262	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	10 790	10 778
	Skattefordran	-1 453	0
	Klientmedel hos SBC	3 705 640	3 828 741
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 302
		4 769 705	4 889 821
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	18 594	0
	Kabel-TV	16 834	15 181
	Tele- och datakommunikation	2 182	0
		37 610	15 181
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	830 416	2 549 358
	Reservering enligt stadgar	387 000	291 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	-2 009 942
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 700	0
	Vid årets slut	1 026 716	830 416

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
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 %	1 702 301	1 721 161	2023-03-01
Nordea	0,980 %	13 000 000	13 000 000	2025-12-17
Nordea	0,890 %	13 000 000	13 000 000	2024-12-18
Nordea	1,950 %	1 525 000	2 525 000	2023-01-18
Nordea	1,510 %	16 000 000	16 000 000	2026-12-16
Summa skulder till kreditinstitut		51 526 643	52 545 503	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 982 016	-17 018 860	
		47 544 627	35 526 643	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 696 488 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.

Not 16

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	57 875 342	57 875 342

Not 17UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	49 006	41 766
Värme	140 791	165 321
Sophämtning	941	0
Ränta	117 328	58 953
Avgifter och hyror	521 740	515 147
	829 806	781 187

Not 18VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Införande av ny avfallshantering med sortering av matavfall och restavfall separat. Kvartal 1-2 2023.

Låsbyte i allmänna utrymmen.

Renovering / Byte fläkt på Sagovägen 9.

Målning trapphus och allmänna utrymmen.

Byte av belysning.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2023

Staffan Torsten Karhu Gjertz
Ordförande

Peter Johansson
Ledamot

Gabriel Lindström
Ledamot

Yvonne Mitchell
Ledamot

Karl Mats Nilsson
Ledamot

Patric Sundmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Benjamin Henriksson
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 2022.

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 2022 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 uppger, 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. Risker 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 780 000	5 780 219	5 780 000
Hyror garage/parkering	0	900	0
Hyror parkering	236 000	256 450	267 000
Hyror förråd	22 000	22 300	23 000
Överlåtelse/pantsättning	0	20 045	0
Avgift andrahandsuthyrning	18 000	15 632	0
Öresutjämning	0	87	0
Övriga intäkter	0	972	0
	6 056 000	6 096 604	6 070 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-223 000	-207 240	-210 000
Fastighetskötsel beställning	-12 000	-4 134	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-5 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-67 000	-66 710	-54 000
Snöröjning/sandning	-97 000	-90 360	-78 000
Städning entreprenad	-288 000	-268 596	-272 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-156 250	0
Myndighetstillsyn	-45 000	-7 269	-35 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-13 000
Sophantering	-13 000	-11 792	-8 000
Gård	-8 000	-14 798	-2 000
Serviceavtal	-10 000	-8 304	-9 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 995	-12 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
	-781 000	-840 448	-705 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-228 000	0	-223 000
Tvättstuga	0	-25 443	0
Lås	0	-14 910	0
VVS	0	-27 234	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 115	0
Elinstallationer	0	-3 963	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-714	0
Tak	0	-15 870	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-24 445	0
Vattenskada	0	-77 688	0
	-228 000	-191 382	-223 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-678 296	0
	0	-678 296	0
Taxebundna kostnader			
El	-371 000	-351 042	-178 000
Värme	-1 096 000	-970 362	-883 000
Vatten	-374 000	-288 404	-275 000
Sophämtning/renhållning	-183 000	-201 234	-196 000
Grovsopor	-54 000	-37 761	-35 000
	-2 078 000	-1 848 803	-1 567 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-191 000	-183 812	-178 000
Kabel-TV	-67 000	-62 048	-64 000
Bredband	0	-721	0
	-258 000	-246 581	-242 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-200 000	-189 875	-171 000
	-200 000	-189 875	-171 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-19 000	-12 446	-16 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 698	0
Hysesförluster	0	-10	0
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-33 000	0
Föreningskostnader	-7 000	-5 481	-7 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-11 000	-520	-1 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-201 000	-185 924	-188 000
Administration	-8 000	-34 921	-8 000
Korttidsinventarier	0	-9 896	0
Konsultarvode	0	-24 191	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 470	-9 000
	-294 000	-318 245	-233 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-168 000	-164 000	-168 000
Övriga arvoden	-8 000	-9 822	0
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-54 612	-55 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-232 000	-228 634	-224 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-120 000	-119 035	-120 000
Yttertak K3	-1 000	-520	-1 000
Fönster/dörrar och portar K3	-194 000	-193 612	-194 000
Stomkomplettering förening K3	-79 000	-78 044	-79 000
Stamledningar VA K3	-587 000	-586 967	-587 000
Luftbehandlingssystem K3	-100 000	-100 000	-100 000
Utemiljö allmänt K3	-3 000	-2 875	-3 000
Inventarier	0	-988	0
	-1 084 000	-1 082 041	-1 084 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 155 000	-5 624 305	-4 449 000
RÖRELSERESULTAT	901 000	472 300	1 621 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	12	0
Låneräntor	-658 000	-672 145	-861 000
Övriga räntekostnader	0	-38	0
	-658 000	-667 385	-861 000
RESULTAT	243 000	-195 085	760 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se