





# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lädersättra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.

- 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

Rebecca Hedblom	Ledamot
Anders Isberg	Ledamot
Peter Johansson	Ledamot
Staffan Karhu Gjertz	Ledamot
Sanne Zetterberg	Ledamot

Maria Werner	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anders Beijer Lundberg	Ordinarie Intern
------------------------	------------------

### Valberedning

Johanna Karhu-Gjertz  
Niklas Hasselhuhn

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

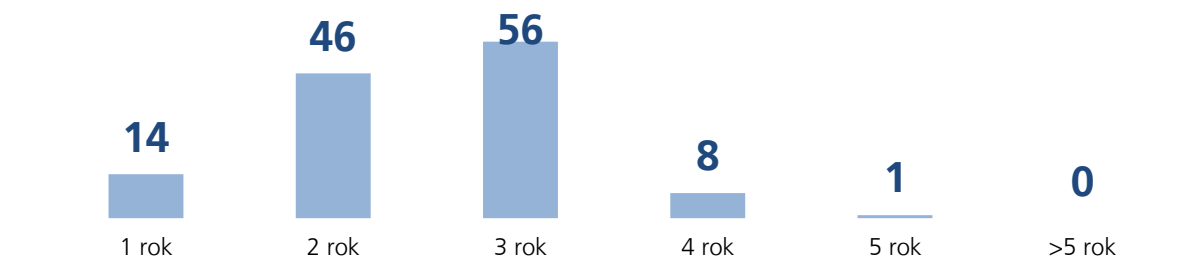
Fastigheternas värdeår är 1979.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Gemensamhetsutrymmen

### Kommentar

Bastu	Gemensamt för alla boende
Övernattningsrum	Gemensamt för alla boende

### Byggnadernas tekniska status

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
Borttag 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 tvättstugorna	1999
Renovering av balkonger	1996
Omläggning av tak	1982

Planerat underhåll	År
fasadputs	2020-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

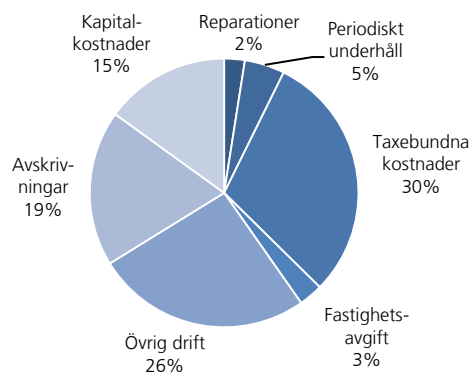
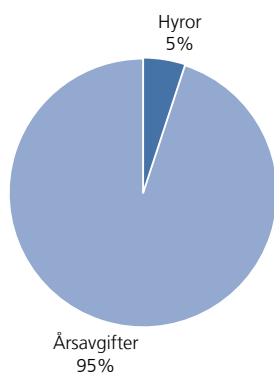
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	EFS
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	EFS

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 333 339</b>	<b>4 273 870</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 104 082	6 004 558
Finansiella intäkter	23	-166
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 810
Ökning av kortfristiga skulder	0	227 040
	<b>6 104 105</b>	<b>6 236 242</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 876 896	3 373 931
Finansiella kostnader	879 317	883 982
Ökning av kortfristiga fordringar	15 266	0
Minskning av långfristiga skulder	1 018 860	918 860
Minskning av kortfristiga skulder	76 326	0
	<b>5 866 665</b>	<b>5 176 773</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 570 778</b>	<b>5 333 339</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>237 440</b>	<b>1 059 468</b>

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadvätt samtliga huskroppar.

Nya armaturer, utbelysning till samtliga portar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 125 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 154

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	718	710	661	629
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 769	6 834	6 947	7 005
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	24	21	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	121	118	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	30	29	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	109	109	108	97
Soliditet (%)	9	8	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	253	649	263	-782
Nettoomsättning (tkr)	6 099	6 002	5 623	5 372

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	729 153	0	0	729 153
Inträdesavgifter	12 770	0	0	12 770
Upplåtelseavgifter	2 015 947	0	0	2 015 947
Fond för yttre underhåll	2 008 358	291 000	400 000	1 317 358
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 766 228</b>	<b>291 000</b>	<b>400 000</b>	<b>4 075 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	189 883	-291 000	249 373	231 510
Årets resultat	252 987	252 987	-649 373	649 373
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>442 871</b>	<b>-38 013</b>	<b>-400 000</b>	<b>880 883</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 209 099</b>	<b>252 987</b>	<b>0</b>	<b>4 956 112</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	252 987
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	480 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-291 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>442 870</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-250 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>192 870</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 099 088	6 001 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 994	2 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 104 082</b>	<b>6 004 558</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 251 671	-2 823 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 928	-293 501
Personalkostnader	Not 6	-286 297	-256 455
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 094 905	-1 097 105
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 971 801</b>	<b>-4 471 037</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 132 281</b>	<b>1 533 521</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	-166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 317	-883 982
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-879 294</b>	<b>-884 148</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>252 987</b>	<b>649 373</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>252 987</b>	<b>649 373</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	55 289 545	56 384 450
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 289 545</b>	<b>56 384 450</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 294 545</b>	<b>56 389 450</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 538 962	5 305 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	14 556	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 553 519</b>	<b>5 305 118</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		43 310	39 005
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>43 310</b>	<b>39 005</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 596 830</b>	<b>5 344 124</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 891 375</b>	<b>61 733 574</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inträdesavgifter		12 770	12 770
Medlemsinsatser		2 745 100	2 745 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 008 358	1 317 358
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 766 228</b>	<b>4 075 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		189 883	231 510
Årets resultat		252 987	649 373
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>442 871</b>	<b>880 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 209 099</b>	<b>4 956 112</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	48 283 881	53 824 342
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 283 881</b>	<b>53 824 342</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 299 342	1 777 741
Leverantörsskulder		243 510	281 091
Skatteskulder		14 632	14 577
Övriga skulder		118 248	116 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	722 663	762 759
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 398 395</b>	<b>2 953 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 891 375</b>	<b>61 733 574</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	5 791 383	5 780 120
Hyror parkering	284 270	196 800
Hyror förråd	23 350	24 800
Öresutjämning	85	88
	<b>6 099 088</b>	<b>6 001 808</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Övriga intäkter	4 994	2 750
		<b>4 994</b>	<b>2 750</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	197 893	193 512
	Fastighetsskötsel beställning	15 017	3 675
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 445	23 088
	Snöröjning/sandning	96 358	64 683
	Städning entreprenad	256 475	250 800
	Städning enligt beställning	5 625	0
	Sotning	0	4 950
	Gemensamma utrymmen	36 138	129
	Sophantering	4 044	8 088
	Gård	5 558	0
	Serviceavtal	7 897	7 760
	Förbrukningsmateriel	11 610	9 823
	Brandskydd	0	18 975
		<b>688 060</b>	<b>585 483</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 529	11 373
	Sophantering/återvinning	5 373	0
	Lås	2 826	29 699
	VVS	4 500	0
	Ventilation	0	13 969
	Elinstallationer	59 823	15 480
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 772	0
	Tak	5 060	8 250
	Fönster	24 335	0
	Mark/gård/utemiljö	0	20 256
	Garage/parkering	13 166	0
		<b>144 384</b>	<b>99 027</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	134 663
	Fasad	283 821	0
		<b>283 821</b>	<b>134 663</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	222 992	192 716
	Värme	1 077 992	983 207
	Vatten	243 799	244 900
	Sophämtning/renhållning	171 472	138 125
	Grovsopor	40 407	74 924
		<b>1 756 662</b>	<b>1 633 872</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	162 560	146 451
	Kabel-TV	44 059	57 355
		<b>206 619</b>	<b>203 806</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>172 125</b>	<b>167 125</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 251 671</b>	<b>2 823 976</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	2 438	4 844
	Tele- och datakommunikation	32 548	23 348
	Juridiska åtgärder	0	35 900
	Inkassering avgift/hyra	2 125	3 825
	Föreningskostnader	15 169	15 375
	Styrelseomkostnader	0	1 932
	Fritids- och trivselkostnader	1 183	6 853
	Förvaltningsarvode	175 310	169 968
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 500
	Administration	8 750	7 940
	Korttidsinventarier	25 346	0
	Konsultarvode	67 518	11 625
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 090	7 940
		<b>338 928</b>	<b>293 501</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	217 700	195 950
	Sociala kostnader	68 597	60 505
		<b>286 297</b>	<b>256 455</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	119 035	119 035
	Yttertak K3	6 817	6 817
	Fönster/dörrar och portar K3	201 168	203 368
	Stomkomplettering förening K3	78 044	78 044
	Stamledningar VA K3	586 967	586 967
	Luftbehandlingssystem K3	100 000	100 000
	Utemiljö allmänt K3	2 875	2 875
		<b>1 094 905</b>	<b>1 097 105</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 742 253	66 742 253
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 742 253</b>	<b>66 742 253</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 357 803	-9 260 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 094 905	-1 097 105
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 452 708</b>	<b>-10 357 803</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 289 545</b>	<b>56 384 450</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 325 200	1 325 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	22 000 000
		<b>97 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	78 000 000
		<b>97 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	283 343	283 343
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>283 343</b>	<b>283 343</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-283 343	-283 343
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-283 343</b>	<b>-283 343</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	506 319	506 319
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>506 319</b>	<b>506 319</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-506 319	-506 319
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-506 319</b>	<b>-506 319</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000	
			<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		11 494	10 785	
	Klientmedel hos SBC		4 541 828	4 308 693	
	Placeringskonto hos SBC		985 640	985 640	
			<b>5 538 962</b>	<b>5 305 118</b>	
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Kabel-TV		14 556	0	
			<b>14 556</b>	<b>0</b>	
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		1 317 358	733 358	
	Reservering enligt stadgar		291 000	234 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		400 000	350 000	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 008 358</b>	<b>1 317 358</b>	
<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,430 %	3 099 342	3 099 342	2020-02-19
	Handelsbanken	1,840 %	1 758 881	1 777 741	2023-03-01
	Nordea	1,700 %	16 000 000	16 000 000	2022-01-12
	Nordea	1,330 %	3 200 000	3 200 000	2020-03-18
	Nordea	1,950 %	4 525 000	5 525 000	2023-01-18
	Nordea	1,500 %	13 000 000	13 000 000	2021-01-13
	Nordea	1,500 %	13 000 000	13 000 000	2021-01-13
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 583 223</b>	<b>55 602 083</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 299 342	-1 777 741	
			<b>48 283 881</b>	<b>53 824 342</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 488 923 kr.

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



<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	57 875 342	57 875 342

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	18 302	0
	Värme	132 131	0
	Ränta	113 591	116 165
	Avgifter och hyror	458 639	511 931
	Entré/trapphus	0	134 663
		<b>722 663</b>	<b>762 759</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av portar 15 stycken.

Fasadputs på samtliga huskroppar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JÄRFÄLLA den 11 / 3 2020



Rebecca Hedblom  
*Ledamot*



Anders Isberg  
*Ledamot*

Peter Johansson  
*Ledamot*



Sanne Zetterberg  
*Ledamot*





Staffan Karhu Gjertz  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2020



Anders Beijer Lundberg  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse för BRF Lädersättra, organisationsnr: 713200–0568

I min roll som revisor har jag för föregående räkenskapsår 2019 granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Alla betalningar av fakturor från enskilda leverantörer överstigande 12 000 kr har granskats (dvs endast en periodisk faktura för vatten eller dylikt), övriga fakturor översiktligt.

Ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning ligger hos styrelsen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen, varför jag anser att stämman ska:

- Fastställa resultat- och balansräkningen samt att resultatet ska disponeras enligt givet förslag i förvaltningsberättelse.

Styrelsen har inte gjort sig skyldiga till någon försummelse som kan leda till men eller medföra ersättningsskyldighet mot föreningen.

Jag rekommenderar därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Järfälla

19/3-2020



Anders Beijer Lundberg

*Intern revisor*

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 780 000	5 791 383	5 780 000
Hyror parkering	232 000	284 270	194 000
Hyror förråd	21 000	23 350	24 000
Öresutjämning	0	85	0
Övriga intäkter	0	4 994	0
	<b>6 033 000</b>	<b>6 104 082</b>	<b>5 998 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-202 000	-197 893	-196 000
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-15 017	-17 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-29 000	-51 445	-30 000
Snöröjning/sandning	-77 000	-96 358	-77 000
Städning entreprenad	-261 000	-256 475	-254 000
Städning enligt beställning	-4 000	-5 625	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-3 000
Sotning	-6 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-28 000	-36 138	-28 000
Sopphantering	-6 000	-4 044	-4 000
Gård	-1 000	-5 558	-1 000
Serviceavtal	-9 000	-7 897	-8 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-11 610	-12 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	-5 000
Brandskydd	-20 000	0	0
	<b>-677 000</b>	<b>-688 060</b>	<b>-639 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-152 000	0	-152 000
Tvättstuga	0	-11 529	0
Sopphantering/återvinning	0	-5 373	0
Lås	0	-2 826	0
VVS	0	-4 500	0
Elinstallationer	0	-59 823	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-17 772	0
Tak	0	-5 060	0
Fönster	0	-24 335	0
Garage/parkering	0	-13 166	0
	<b>-152 000</b>	<b>-144 384</b>	<b>-152 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Huskropp utvändigt	0	0	140 000
Fasad	0	-283 821	250 000
	<b>0</b>	<b>-283 821</b>	<b>390 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-201 000	-222 992	-176 000
Värme	-1 023 000	-1 077 992	-996 000
Vatten	-245 000	-243 799	-238 000
Sophämtning/renhållning	-144 000	-171 472	-128 000
Grovsopor	-78 000	-40 407	-79 000
	<b>-1 691 000</b>	<b>-1 756 662</b>	<b>-1 617 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-153 000	-162 560	-130 000
Kabel-TV	-60 000	-44 059	-59 000
	<b>-213 000</b>	<b>-206 619</b>	<b>-189 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-171 000	-172 125	-170 000
	<b>-171 000</b>	<b>-172 125</b>	<b>-170 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-5 000	-2 438	0
Tele- och datakommunikation	-25 000	-32 548	-25 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Föreningskostnader	-16 000	-15 169	-8 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-1 183	-6 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-179 000	-175 310	-174 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	0
Administration	-5 000	-8 750	-5 000
Korttidsinventarier	0	-25 346	0
Konsultarvode	0	-67 518	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 090	-8 000
	<b>-252 000</b>	<b>-338 928</b>	<b>-230 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-167 000	-182 700	-167 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	0	-29 000
Övriga arvoden	-4 000	-35 000	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-68 397	-55 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	<b>-231 000</b>	<b>-286 297</b>	<b>-272 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-120 000	-119 035	-120 000
Yttertak K3	-7 000	-6 817	-7 000
Fönster/dörrar och portar K3	-215 000	-201 168	-215 000
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
	<b>-1 111 000</b>	<b>-1 094 905</b>	<b>-1 111 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 498 000</b>	<b>-4 971 801</b>	<b>-3 990 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 535 000</b>	<b>1 132 281</b>	<b>2 008 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-861 000	-879 312	-860 000
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	<b>-861 000</b>	<b>-879 294</b>	<b>-860 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>674 000</b>	<b>252 987</b>	<b>1 148 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)