



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.

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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

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

Valberedning

Johanna Karhu-Gjertz
Julita Drozd

Samman kallande

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.

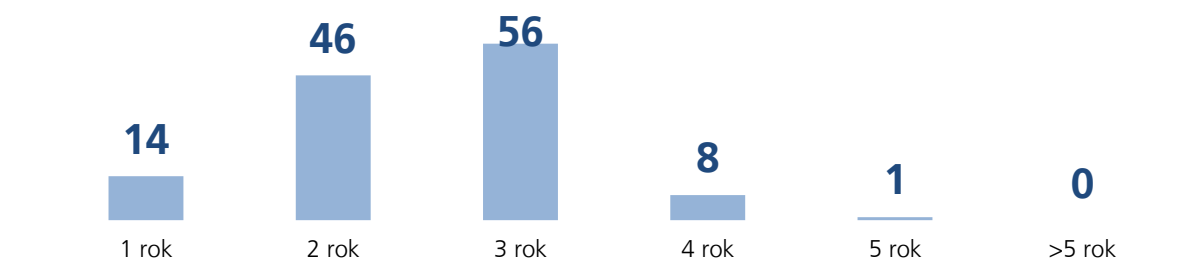
Fastigheternas värdeår är 1979.

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
fasadvätt	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
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
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

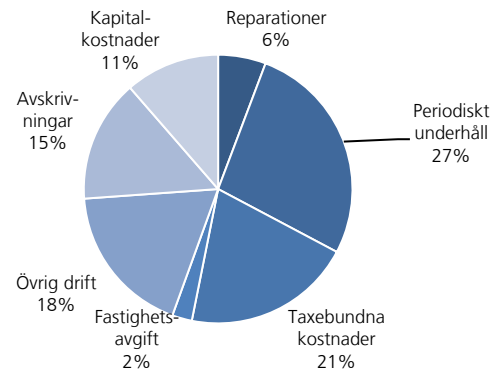
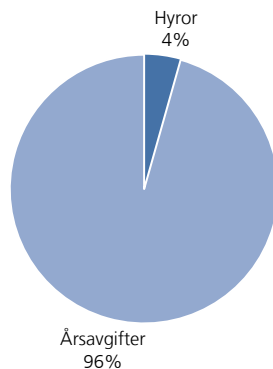
Styrelsen har aktivt arbetat med ekonomin i föreningen samt lagt om lån.

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.

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	<u>-291 000</u>
summa balanserat resultat	-1 497 558

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

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

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 internervisor	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

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 742 253	66 742 253
	Utgående anskaffningsvärde	66 742 253	66 742 253
	Akkumulerade 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
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	283 343	283 343
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	283 343	283 343
	Akkumulerade 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
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	506 319	506 319
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	506 319	506 319
	Akkumulerade 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



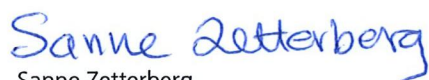
Rebecca Hedblom
Ledamot



Anders Isberg
Ledamot



Peter Johansson
Ledamot



Sanne Zetterberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021
KPMG AB



Stina Pettersson
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2020 har därmed inte utförts.

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 upp-lyser, 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 revisionsssed 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. Risken 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Vid den ordinarie föreningsstämman 23 april 2020 beslutades att arvode ska utgå till styrelseledamöterna med sammanlagt 167 000 kr med indexering för innevarande mandatperiod. Det styrelsearvode som utbetalats för perioden uppgår till 183 200 kr och överstiger det av stämman beslutade arvodet. Styrelsen har därmed tillgodogjort sig ett högre arvode för perioden än de har haft rätt till enligt stämmans beslut och 7 kap. 26 § i lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 maj 2021

KPMG AB



Stina Pettersson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 780 000	5 767 084	5 780 000
Hyror parkering	231 000	243 459	232 000
Hyror förråd	22 000	21 000	21 000
Öresutjämning	0	104	0
Övriga intäkter	0	4 209	0
	6 033 000	6 035 856	6 033 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-206 000	-201 074	-202 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-9 571	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-34 000	-85 155	-29 000
Snöröjning/sandning	-78 000	-20 287	-77 000
Städning entreprenad	-267 000	-260 602	-261 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-4 000
Sotning	0	0	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-33 000	0
Gemensamma utrymmen	-36 000	0	-28 000
Sopphantering	-7 000	-11 196	-6 000
Gård	-3 000	0	-1 000
Serviceavtal	-9 000	-8 163	-9 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-12 932	-12 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-4 000
Brandskydd	0	0	-20 000
	-671 000	-641 980	-677 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-125 000	0	-152 000
Tvättstuga	0	-56 940	0
Entré/trapphus	0	-39 375	0
Lås	0	-199 884	0
VVS	0	-10 262	0
Elinstallationer	0	-57 188	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-14 224	0
Tak	0	-30 373	0
Fasad	0	-11 745	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 013	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 961	0
	-125 000	-424 965	-152 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 885 963	0
Gemensamma utrymmen	0	-123 979	0
	0	-2 009 942	0
Taxebundna kostnader			
El	-233 000	-170 275	-201 000
Värme	-1 122 000	-848 558	-1 023 000
Vatten	-244 000	-274 445	-245 000
Sophämtning/renhållning	-179 000	-187 981	-144 000
Grovsopor	-43 000	-33 019	-78 000
	-1 821 000	-1 514 278	-1 691 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-172 000	-170 851	-153 000
Kabel-TV	-60 000	-60 936	-60 000
	-232 000	-231 787	-213 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-171 000	-178 625	-171 000
	-171 000	-178 625	-171 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-3 000	-1 113	-5 000
Tele- och datakommunikation	-34 000	-14 934	-25 000
Juridiska åtgärder	0	-27 152	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Hysesförluster	0	-18	0
Föreningskostnader	-16 000	-6 125	-16 000
Styrelseomkostnader	0	-764	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-471	-7 000
Förvaltningsarvode	-185 000	-178 016	-179 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-4 000
Administration	-9 000	-5 738	-5 000
Konsultarvode	0	-5 700	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 260	-8 000
	-259 000	-250 992	-252 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-167 000	-183 200	-167 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-4 000
Övriga arvoden	-35 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-57 370	-55 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-258 000	-240 770	-231 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-120 000	-119 035	-120 000
Yttertak K3	-7 000	-6 816	-7 000
Fönster/dörrar och portar K3	-202 000	-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
	-1 098 000	-1 094 905	-1 111 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 635 000	-6 588 244	-4 498 000
RÖRELSERESULTAT	1 398 000	-552 387	1 535 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-7	0
Låneräntor	-861 000	-847 005	-861 000
Övriga räntekostnader	0	-92	0
	-861 000	-847 041	-861 000
RESULTAT	537 000	-1 399 428	674 000

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