



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lädersättra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lädersättra intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-25. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÅDERSÄTTRA 2	1960	Järfälla
LÅDERSÄTTRA 3	1961	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 8 064 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 064 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Johansson	Ordförande
Karin Juel Hansen	Ledamot
Mats Nilsson	Ledamot
Patric Sundmark	Ledamot
Yvonne Mitchell	Ledamot
Annika Lindgren	Suppleant
Jolanta Uznanska	Suppleant

### Valberedning

Anders Beijer Lundberg och Anna Gullhammar

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2030

## Utförda historiska underhåll

- 1982 ● Omläggning av tak
- 1996 ● Renovering av balkonger
- 2009-2010 ● Byte av fönster
- 2010-2011 ● Byte av dörrar till lägenheterna
- 2011 ● Montering av brevbboxar
- 2012 ● Fallhöjdskydd på yttertak  
Vindsröjning
- 2013 ● Uppgrävning framför husen efter Sagovägen  
Borttagning av staket efter Sagovägen
- 2015-2016 ● Ny tvättstuga i B- hus  
Omdragning av el  
Traditionellt stambyte  
Byte av tappvattenledningar  
Renovering av badrum  
Asbestsanering på vindsutrymme  
Isolering på vindsutrymme  
Indragning av fiber  
Aptus - låssystem  
Renovering av tvättstugorna
- 2016-2017 ● Bastu i A-huset  
Nytt övernattningsrum i D- hus
- 2019 ● Fasadvätt
- 2022 ● OVK Besiktning

- 2022** ● Fasadputs Renovering  
Taktillsyn med åtgärder
- 2023** ● Renovering av styrelserum  
Byte av takfläkt Sagovägen 9  
Ny sophantering för mat och restavfall
- 2024** ● Låsbyte i allmänna utrymmen till ILOQ
- 2025** ● Stamspolning  
Översyn balkonger  
Inventering och godkännande av skyddsrum  
Nya tak-och rökluckor  
Nya branddörrar inomhus i källare  
Renovering entrétrappor Sagovägen

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av belysning till LED i föreningen  
Målning källare och trapphus  
Byte värmexlare  
Byte av styrsystem
- 2027** ● Fasadvätt
- 2028** ● Målning trapphus
- 2029** ● Tvätt fasadplåt

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
iLOQ och Aptus	Bergs lås AB - serviceavtal
Teknisk förvaltning	EFS AB
Tvättstugorna	Entema - serviceavtal

#### Övrig verksamhetsinformation

Förutom årets omfattande underhåll har styrelsen vidare ansvarat för installation av ny fläkt Sagovägen 11-13 och radonmätningar på Sagovägen. Åtgärdat vattenskada på Trollvägen 2. Uppdaterat tvättstugor med en ny tvättmaskin, Trollvägen 10 och ett nytt torkskåp Sagovägen 11-13. Genomgått en fastighets tillsyn som underlag till ny underhållsplan. Varje enskild bostadsrättsinnehavare behöver ha bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring då Brf Lädersättra ej ansvarar för detta.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av årsavgiften med 6% från 25-05-01. Sammanslagning av lån samt genomgång med Nordea om framtida amorteringar på föreningens lån.

Ett arbete med att ta fram nya stadgar pågår.

### Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal med Entema för föreningens tvättstugor

### Övriga uppgifter

Nya ordnings-och trivselregler i föreningen.

Arbete med nya stadgar under 2026

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 061 661	6 786 704	6 331 719	6 095 632
Resultat efter fin. poster	212 199	498 957	-655 809	-195 085
Soliditet (%)	8	7	6	7
Yttre fond	684 787	387 000	735 420	1 026 716
Taxeringsvärde	121 000 000	129 000 000	129 000 000	129 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	790	738	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,8	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 172	6 234	6 265	6 390
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 172	6 234	6 265	6 390
Sparande / kvm totalyta, kr	200	207	216	191
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	33	28	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	189	145	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	60	49	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	282	223	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,29	1,27	-
Räntekänslighet (%)	7,51	7,89	8,49	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	729 153	-	-	729 153
Inträdesavgifter	12 770			12 770
Upplåtelseavgifter	2 015 947	-	-	2 015 947
Fond, yttre underhåll	387 000	-65 213	363 000	684 787
Balanserat resultat	417 067	564 170	-363 000	618 237
Årets resultat	498 957	-498 957	212 199	212 199
<b>Eget kapital</b>	<b>4 060 894</b>	<b>0</b>	<b>212 199</b>	<b>4 273 093</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	981 237
Årets resultat	212 199
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-363 000
<b>Totalt</b>	<b>830 436</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	267 532
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 097 968</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 061 660	6 786 704
Övriga rörelseintäkter	3	3 283	5 220
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 064 943</b>	<b>6 791 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 097 636	-3 960 182
Övriga externa kostnader	9	-405 041	-354 577
Personalkostnader	10	-244 124	-239 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 470	-1 106 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 865 270</b>	<b>-5 660 974</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 199 673</b>	<b>1 130 950</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 582	20 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-996 056	-652 541
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-987 474</b>	<b>-631 993</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>212 199</b>	<b>498 957</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>212 199</b>	<b>498 957</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	49 899 155	49 843 494
Maskiner och inventarier	13	151 374	31 588
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 050 528</b>	<b>49 875 082</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 055 528</b>	<b>49 880 082</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 368	19 370
Övriga fordringar	15	5 629 170	5 957 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	108 740	124 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 778 278</b>	<b>6 100 592</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		55 993	52 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>55 993</b>	<b>52 780</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 834 272</b>	<b>6 153 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 889 800</b>	<b>56 033 454</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 745 100	2 745 100
Fond för yttre underhåll		684 787	387 000
Inträdesavgifter		12 770	12 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 442 657</b>	<b>3 144 870</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		618 237	417 067
Årets resultat		212 199	498 957
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>830 436</b>	<b>916 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 273 093</b>	<b>4 060 894</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 771 928	29 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 771 928</b>	<b>29 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 000 000	21 271 928
Leverantörsskulder		418 011	305 041
Skatteskulder		15 223	19 436
Övriga kortfristiga skulder		118 620	117 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 292 925	1 259 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 844 779</b>	<b>22 972 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 889 800</b>	<b>56 033 454</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 199 673</b>	<b>1 130 950</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 118 470	1 106 376
	<b>2 318 143</b>	<b>2 237 326</b>
Erhållen ränta	8 582	20 548
Erlagd ränta	-992 540	-668 597
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 334 185</b>	<b>1 589 277</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 444	-79 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	140 631	479 764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 454 372</b>	<b>1 989 687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 293 917	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 293 917</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-339 545</b>	<b>1 739 687</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 992 810</b>	<b>4 253 123</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 653 265</b>	<b>5 992 810</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lädersättra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 - 5,00 %
Dörrar & portar	2,00 - 5 %
Stomme och grund	0,86 %
El	5,00 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	1,60 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 625 102	6 370 236
Hysesintäkter p-plats	329 510	324 508
Hysesintäkter förråd	59 300	48 950
Övernattnings-/gästlägenhet	3 850	2 500
Pantsättningsavgift	8 232	8 022
Överlåtelseavgift	18 191	9 911
Administrativ avgift	3 234	1 421
Andrahandsuthyrning	14 242	21 156
Öres- och kronutjämning	-1	-0
<b>Summa</b>	<b>7 061 660</b>	<b>6 786 704</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 283	5 220
<b>Summa</b>	<b>3 283</b>	<b>5 220</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	248 598	244 756
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 038	60 280
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	9 100
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	90 025	33 326
Städning enligt avtal	322 170	317 193
Besiktningar	8 750	0
Myndighetstillsyn	0	4 823
Gemensamma utrymmen	187 502	2 791
Snöröjning/sandning	53 079	107 875
Serviceavtal	65 508	0
Förbrukningsmaterial	799	14 560
<b>Summa</b>	<b>1 001 468</b>	<b>794 703</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	28 768
Bostadsrättslägenheter	28 050	0
Tvättstuga	65 316	22 003
Trapphus/port/entr	27 475	0
Dörrar och lås/porttele	29 400	64 895
Övriga gemensamma utrymmen	0	66 827
VVS	21 375	8 420
Ventilation	0	85 375
Elinstallationer	33 955	22 182
Tak	0	12 500
Fasader	2 056	4 594
Vattenskada	28 120	0
<b>Summa</b>	<b>235 747</b>	<b>315 564</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	30 619
Entr/trapphus	81 875	0
VVS	85 313	0
Värmeanläggning	54 719	0
Fasader	0	34 594
Mark/gård/utemiljö	45 625	0
<b>Summa</b>	<b>267 532</b>	<b>65 213</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	251 592	263 363
Uppvärmning	1 205 297	1 525 684
Vatten	422 350	481 897
Sophämtning/renhållning	204 715	55 100
Grovsopor	4 424	0
<b>Summa</b>	<b>2 088 378</b>	<b>2 326 044</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	180 686	175 485
Skadedjursförsäkring	30 331	0
Kabel-TV	70 867	70 388
Bredband	7 126	9 035
Fastighetsskatt	215 500	203 750
<b>Summa</b>	<b>504 510</b>	<b>458 658</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	851	6 681
Juridiska åtgärder	29 625	0
Inkassokostnader	463	522
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	75 626
Styrelseomkostnader	847	0
Fritids och trivselkostnader	1 718	0
Föreningskostnader	6 738	6 738
Förvaltningsarvode enl avtal	207 674	199 279
Överlåtelsekostnad	26 754	14 042
Pantsättningskostnad	13 230	12 040
Korttidsinventarier	408	0
Administration	11 397	10 703
Konsultkostnader	64 916	28 744
Tidningar och facklitteratur	700	202
Bostadsrätterna Sverige	8 470	0
<b>Summa</b>	<b>405 041</b>	<b>354 577</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	185 000	182 500
Försäkring	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	58 124	57 339
<b>Summa</b>	<b>244 124</b>	<b>239 839</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	996 056	649 929
Dröjsmålsränta	0	2 612
<b>Summa</b>	<b>996 056</b>	<b>652 541</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	66 466 612	66 466 612
Årets inköp	1 154 331	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>67 620 943</b>	<b>66 466 612</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 623 119	-15 528 599
Årets avskrivning	-1 098 670	-1 094 520
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 721 789</b>	<b>-16 623 119</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 899 155</b>	<b>49 843 494</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 325 200</i>	<i>1 325 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>121 000 000</b>	<b>129 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	847 643	847 643
Årets inköp	139 586	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>987 228</b>	<b>847 643</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-816 055	-804 199
Årets avskrivning	-19 800	-11 856
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-835 855</b>	<b>-816 055</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>151 374</b>	<b>31 588</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 899	16 981
Transaktionskonto	4 538 880	4 869 729
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>5 629 170</b>	<b>5 957 010</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 597	0
Förutbet försäkr premier	48 404	83 878
Förutbet kabel-TV	17 984	17 687
Förutbet bredband	755	630
Upplupna intäkter	0	22 017
<b>Summa</b>	<b>108 740</b>	<b>124 212</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea				3 200 000
Nordea	2027-12-15	0,98 %		275 000
Nordea	2025-02-19	1,09 %		3 099 342
Nordea	2025-03-13	3,48 %		1 697 586
Nordea	2026-12-16	1,51 %	16 000 000	16 000 000
Nordea	2027-12-15	2,84 %	13 000 000	13 000 000
Nordea	2028-02-16	3,08 %	8 271 928	
Nordea	2029-12-19	3,15 %	12 500 000	13 000 000
<b>Summa</b>			<b>49 771 928</b>	<b>50 271 928</b>
Varav kortfristig del			16 000 000	21 271 928

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 771 928 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 024	998
Uppl kostnad Fastskött entrepr	2 698	0
Uppl kostn el	60 754	61 424
Uppl kostnad Värme	483 589	487 551
Uppl kostn räntor	107 849	104 333
Uppl kostnad Sophämtning	1 508	1 936
Förutbet hyror/avgifter	595 690	565 013
Beräkn arvode revision	37 813	37 813
<b>Summa</b>	<b>1 292 925</b>	<b>1 259 068</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 875 342	57 875 342

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Järfälla

---

Karin Juel Hansen  
Ledamot

---

Mats Nilsson  
Ledamot

---

Patric Sundmark  
Ledamot

---

Peter Johansson  
Ordförande

---

Yvonne Mitchell  
Ledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Karl Ekman  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.03.2026 11:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 03.03.2026 15:24

**DOCUMENT ID:**

rJruzJuNYWI

**ENVELOPE ID:**

H1GuG104Kbg-rJruzJuNYWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lädersättra, 713200-0568 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

b670f615fdc41976572cfe278d26ae058587837be76042  
a6a61cf44a70bd42325b213ece4c4bb3549d9ebf44fd23  
ebd50d5cc118aa1477d68dc50390adbf1e6f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL MATS NILSSON nilssonmats17@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 15:39 03.03.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.28.25
2. PETER JOHANSSON peppe.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 15:44 03.03.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.19.55
3. YVONNE PAMELLA MITCHELL yvonne62mitchell@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 18:08 03.03.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.201.140
4. KARIN JUEL HANSEN karinjuel.dk@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 09:38 04.03.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.234.208
5. PATRIC SUNDMARK sundmarkpatric@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 13:04 03.03.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.26.227
6. KARL EKMAN karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 11:03 05.03.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lädersättra

Org.nr 713200-0568

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lädersättra för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lädersättras finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 upplyser, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lädersättra för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.03.2026 11:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 03.03.2026 15:24

**DOCUMENT ID:**

Bk7dM1u4tbl

**ENVELOPE ID:**

B1Z\_G10Etbl-Bk7dM1u4tbl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lädersättra 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

79d4adc8a7006897c1e323d17adac3bb37080f0b55bca  
b8dd07cc79fd329ef7513ca5a9d4b9abe5b56774339c0d

2419d4028f8cd47178882819255f7c18ef943

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EKMAN	Signed	06.03.2026 11:01	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	06.03.2026 11:00	Low	IP: 213.88.193.73

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed