

# Årsredovisning

för

## Brf Läderfabriken

769623-7267

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Läderfabriken, 769623-7267, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 och styrelsen har under året haft 12 st protokollförda möten.

Totalt finns 56 lägenheter och 2 parkeringsgarage med sammanlagt 19 uthyrningsbara garageplatser med laddboxar, samt en uthyrningsbar lokal. I fastigheten finns även ett antal gemensamhetsytor, gym, biorum, lektrum samt ett hundspa.

Fastigheten är sedan 2020-07-01 försäkrad hos Brandkontoret.

ViRedo AB sköter den ekonomiska förvaltningen. SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB sköter den tekniska förvaltningen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

I oktober 2022 höjdes avgifterna med 5% samt vissa hyreshöjningar för parkeringsplatser för att möta ökade rörelsekostnader. Styrelsen utvärderar löpande ekonomin och kostnadsutvecklingen framåtriktat, inga ytterligare avgiftshöjningar har beslutats.

Under året installerades laddplatser på samtliga garageplatser i huset. Kostnaden för detta uppgick till 102 tkr efter erhållet bidrag från Naturvårdsverket. Investeringen är redovisad under posten Maskiner och andra tekniska anläggningar i balansräkningen.

Föreningens lån som löper med rörlig ränta har klassificerats om till kortfristiga lån på grund av ändrad redovisningsprincip, vilket beskrivs i not 1. Dessa lån är dock fortfarande långfristiga till sin karaktär. Under nästkommande räkenskapsår förväntas föreningens räntekostnader att öka.

Under året har det nåtts en förlikning i förhandlingen avseende byggfel som drivits mot Oscar Properties som har inneburit en ersättning om 7 mkr. Beloppet har redovisats i resultaträkningen under övriga rörelseintäkter. Ett lika stort belopp har redovisats som en avsättning för avräkning mot kostnader för eventuella framtida skador. Det finns således ingen resultatpåverkan för året, men det har inneburit en tillfällig överskottslikviditet vilken styrelsen i december beslutade att placera genom en extra amortering om 5 mkr av föreningens banklån, att genomföras under 2023.

Under 2021 inleddes en likvidationsprocess av dotterföreningen L-fabriken och under 2022 har likvidatorn fortsatt utrett om det finns några fordringsägare till ett banktillgodohavande på L-fabrikens bankkonto. I oktober 2022 kom likvidatorns formella beslut att det inte är fallet och att hela beloppet efter avdrag av skatt och likvidationskostnader därför skall utskiftas till Brf Läderfabriken. Utskiftningen är beräknad att ske under första kvartalet 2023.

## Medlemsinformation

Medlemsantalet vid årets början var 87 och vid årets slut 86. Under året har 8 st. lgh överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 019 974	3 780 666	3 630 944	3 607 483
Resultat efter finansiella poster	-1 132 060	-1 454 252	-736 346	-1 319 712
Soliditet (%)	84	86	86	86
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	736	694	661	661
Resultat exkl avskrivningar	62 317	-257 584	460 322	-145 455

## Eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre underhållsfond</b>	<b>Fritt eget Kapital</b>	<b>Åretsresultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	251 065 000	975 196	-6 585 741	-1 454 252	<b>244 000 203</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 454 252	1 454 252	<b>0</b>
Yttre underhållsfond		350 196	-350 196		<b>0</b>
Årets resultat				-1 132 060	<b>-1 132 060</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>251 065 000</b>	<b>1 325 392</b>	<b>-8 390 189</b>	<b>-1 132 060</b>	<b>242 868 143</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 390 189
årets förlust	-1 132 060
	<b>-9 522 249</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	350 199
i ny räkning överföres	-9 872 448
	<b>-9 522 249</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 019 974	3 780 666
Övriga rörelseintäkter	2	7 183 769	66 351
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 203 744</b>	<b>3 847 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 362 025	-3 462 454
Avsättning för framtida åtgärder		-7 000 000	0
Personalkostnader	4	-197 130	-197 130
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 194 377	-1 196 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 753 532</b>	<b>-4 856 252</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-549 788</b>	<b>-1 009 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 272	-445 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-582 272</b>	<b>-445 017</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 132 060</b>	<b>-1 454 252</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 132 060</b>	<b>-1 454 252</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 132 060</b>	<b>-1 454 252</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	281 887 216	283 044 588
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	186 006	72 018
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>282 073 223</b>	<b>283 116 605</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>282 073 224</b>	<b>283 116 606</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts- och hyresfordringar		718 001	677 555
Övriga fordringar		6 825	6 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 064	234 277
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>944 890</b>	<b>918 678</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		7 843 880	835 977
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 843 880</b>	<b>835 977</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 788 770</b>	<b>1 754 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>290 861 994</b>	<b>284 871 261</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		251 065 000	251 065 000
Fond för yttre underhåll		1 325 392	975 196
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>252 390 392</b>	<b>252 040 196</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 390 189	-6 585 741
Årets resultat		-1 132 060	-1 454 252
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 522 249</b>	<b>-8 039 993</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>242 868 143</b>	<b>244 000 203</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	9	7 000 000	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 673 825	29 973 825
Övriga skulder		0	454
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 673 825</b>	<b>29 974 279</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	29 950 000	9 650 000
Leverantörsskulder		77 663	102 912
Skatteskulder		14 600	13 460
Övriga skulder		54 997	20 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 222 766	1 109 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 320 026</b>	<b>10 896 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>290 861 994</b>	<b>284 871 261</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 132 060	-1 454 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 194 377	1 196 668
Betald skatt	1 161	18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>63 478</b>	<b>-257 566</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-40 446	-59 445
Förändring av kortfristiga fordringar	14 213	22 639
Förändring av leverantörsskulder	-25 249	64 803
Förändring av kortfristiga skulder	147 356	-38 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>159 352</b>	<b>-267 940</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Installation laddstolpar och inköp maskiner & inventarier	-150 995	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-150 995</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalning förlikning bostadsutvecklare	7 000 000	0
Amortering av lån	-454	-26 574
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 999 546</b>	<b>-26 574</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 007 903</b>	<b>-294 514</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	835 977	1 130 490
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 843 880</b>	<b>835 977</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 klassificeras lån som villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånet är dock av långfristig karaktär och föreningen planerar att förlänga det vid respektive villkorsändringsdatum. Se vidare not 10 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 År
Hysesgästanpassning	10 År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 År

### Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022	2021
Hysesintäkter parkering	280 018	248 643
Årsavgifter	3 632 676	3 424 743
Hysesintäkter lokaler	107 280	107 280
Övriga intäkter	7 183 769	66 351
	<b>11 203 743</b>	<b>3 847 017</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	-457 425	-243 696
Värme	-498 218	-490 495
Vatten/avlopp	-208 345	-219 720
Renhållning och städning	-367 135	-363 924
Reparation och underhåll	-728 611	-1 113 127
Teknisk förvaltning	-105 730	-103 476
Fastighetsskatt	-7 870	-6 730
KabelTV och bredband	-144 286	-144 281
Fastighetsförsäkring	-66 191	-62 788
Revisionsarvoden	-24 063	-23 438
Ekonomisk förvaltning	-104 400	-102 360
Medverkan i samfällighet	-372 006	-456 545
Övriga kostnader	-277 745	-131 874
	<b>-3 362 025</b>	<b>-3 462 454</b>



#### Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	-126 000	-150 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	-71 130	-47 130
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-197 130</b>	<b>-197 130</b>

#### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och mark	-1 157 371	-1 157 371
Inventarier, verktyg och installationer	-37 006	-39 297
	<b>-1 194 377</b>	<b>-1 196 668</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 257 388	292 257 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>292 257 388</b>	<b>292 257 388</b>
Ingående avskrivningar	-9 212 800	-8 055 429
Årets avskrivningar	-1 157 371	-1 157 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 370 171</b>	<b>-9 212 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>281 887 217</b>	<b>283 044 588</b>
Taxeringsvärden byggnader	123 787 000	89 673 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	40 000 000
	<b>179 787 000</b>	<b>129 673 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 737	227 737
Inköp	150 995	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>378 732</b>	<b>227 737</b>
Ingående avskrivningar	-155 719	-116 422
Årets avskrivningar	-37 006	-39 297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-192 725</b>	<b>-155 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 007</b>	<b>72 018</b>

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Innehav i L-fabriken Ekonomisk Förening, 769624-2002

## Not 9 Övriga avskrivningar

Avsättning för framtida reparationer av terrasser.

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	Rörlig, 2,333	2023-01-28	10 150 000	10 150 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	1,510	2023-10-25	10 150 000	10 150 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	Rörlig, 2,882	2023-02-28	9 650 000	9 650 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	1,860	2025-10-24	9 673 825	9 673 825
			<b>39 623 825</b>	<b>39 623 825</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			29 950 000	19 800 000

## Not 11 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
	<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har överlikvid placerats genom att genomföra en extra amortering om 5 mkr av föreningens banklån.

Lånet som villkorsändrades 2023-01-28 amorterades 5 mkr och resterande 5.150.000 kr löper med 3 mån ränta f.n. 3,419%, slutförfallodag 2023-04-28.

Lånet som villkorsändrades 2023-02-28 löper med 3 mån ränta f.n. 3,705%, slutförfallodag 2023-05-28.

Under våren 2023 beräknas ske utskiftningen till Brf Läderfabriken avseende dotterföreningen L-fabriken ekonomisk förvaltning.

## Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Charlotta Bångens  
Ordförande

Anne-Gwendolin Geismar  
Ledamot

Pål Olofsson  
Ledamot

Mats Ahldén  
Ledamot

Lisa Freij  
Ledamot

Igor Tubic  
Ledamot

Johan Bo Carl Bjenning  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## FILNAMN

ÅR-22 Brf Läderfabriken.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

## ÄRENDEREFERENS

1594067

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: ANNE-GWENDOLIN GEISMAR  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-12 20:24:39 +02:00

Namn: Anna Charlotta Bångens  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-12 22:20:26 +02:00

Namn: Igor Tubic  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-12 22:26:17 +02:00

Namn: Carl Birger Pål Olofsson  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-13 05:25:41 +02:00

Namn: Lisa Karin Freij  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-13 08:46:34 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## FILNAMN

ÅR-22 Brf Läderfabriken.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

## ÄRENDEREFERENS

1594067

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: MATS AHLDÉN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-13 10:14:04 +02:00

Namn: JOHAN BJENNING  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-13 10:54:09 +02:00

Namn: Lars Daniel Andreas Boström  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-13 10:56:19 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>