

Brf Läderfabriken

Org.nr: 769623-7267

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

JÄRLA SJÖ
1898 – 2012

LÄDERFABRIKEN

GARVERIGRÄND 7
131 60 NACKA

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läderfabriken, organisationsnummer 769623-7267, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor

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 2023-05-29 och styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

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.

Föreningen innehar äganderätten till tomten. Fastigheten är sedan 2020-07-01 försäkrad hos Brandkontoret.

Under 2023 har Delagott Förvaltning AB tagit över både den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen övertogs från ViRedo AB den 2023-07-01. Den tekniska förvaltningen togs över från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB den 2023-05-01.

Samfällighetsförening

Brf Läderfabriken är en del av Järla sjö samfällighetsförening (JSS), som bildades formellt den 11 december 2001. Samfälligheten utgörs av totalt 20 fastighetsägare och medlemmar. Samfällighetsföreningen förvaltar och underhåller bland annat återvinningsanläggning, parkeringar, vägar, VA, belysning och grönområden.

Förvaltning

Företag	Uppdrag	Avtalstid
Delagott Förvaltning AB	Ekonomisk Förvaltning	230701 (aktiv)
ViRedo AB		230101 - 230630
Delagott Förvaltning AB	Teknisk Förvaltning	230501 (aktiv)
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB		230101 - 230430

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan från 2019-04. Planen sträcker sig från 2019-2048, och täcker väsentliga poster för underhåll och inspektion av fastigheten. I samband med att Delagott tagit över förvaltningen av fastigheten, kommer underhållsplanen att uppdateras under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga avgiftshöjningar under 2023.

Lån som villkorsändrades 2023-10-25 om 10 150 000 SEK, övergår från fast ränta (1,510%). Löper nu med 3 mån ränta, f.n. 4,494%.

Lån som villkorsändrades 2023-01-28 amorteras om 5 mkr och resterande 5.150.000 kr löper med 3 mån ränta, f.n. 4,499%.

Under 2023 gjordes en upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning. Delagott Förvaltning AB tog över den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen övertogs från ViRedo AB den 2023-07-01. Den tekniska förvaltningen togs över från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB den 2023-05-01.

Under året har det utdragna terrassläckaget vid lgh 703 och 704 färdigställts med fonderade medel som erhöles i samband med förlikning med bostadsutvecklaren.

Likvidationsprocessen av L-Fabriken ekonomisk förening (en dotterförening till Brf Läderfabriken) fastställdes under 2023 till Brf Läderfabrikens fördel. Utbetalning av kvarstående medel efter avdrag av kostnad för likvidation och skatt sker under 2024.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid årets början var 86 och vid årets slut 84. Under året har 4 st. lgh överlåtit.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 176	4 020	3 781	3 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 884	- 1 132	- 1 454	- 736
Soliditet, %	85	84	86	86
Räntekänslighet, %	9	11	12	12
Energikostnad/kvm totalyta	259	234	192	158
Sparande/kvm totalyta	66	13	-52	92
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	763	736	694	661
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 015	8 028	8 028	8 028
Skuldsättning/kvm totalyta	6 956	7 960	7 960	7 960
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	32	89	88

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

År 2022 avviker på grund av en extraordinär intäkt.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat efter avskrivningar bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhållsbehov. Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening. Föreningen har en underhållsplan för de långsiktiga framtida ekonomiska åtagandena som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande, samt att förändringar i kortsiktiga ekonomiska åtaganden såsom räntekostnader och driftskostnader främst finansieras genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 065 000	1 325 392	- 8 390 189	- 1 132 060	242 868 143
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		350 196	-350 196		0
Balanseras i ny räkning			- 1 132 060	1 132 060	0
Årets resultat				- 884 172	- 884 172
Belopp vid årets utgång	251 065 000	1 675 588	- 9 872 445	- 884 172	241 983 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 872 445
Årets resultat	- 884 172
Totalt	- 10 756 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 196
Balanseras i ny räkning	- 11 106 813
Totalt	- 10 756 617

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 176 321	4 019 975
Övriga rörelseintäkter	3	184 401	7 183 769
Summa Rörelseintäkter		4 360 722	11 203 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-2 840 894	-3 362 025
Avsättning för framtida åtgärder		0	-7 000 000
Personalkostnader	5	-204 985	-197 130
Avskrivningar		-1 212 018	-1 194 377
Summa Rörelsekostnader		-4 257 897	-11 753 532
RÖRELSERESULTAT		102 825	-549 788
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 104	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-996 101	-582 272
Summa Finansiella poster		-986 997	-582 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-884 172	-1 132 060
RESULTAT FÖRE SKATT		-884 172	-1 132 060
ÅRETS RESULTAT		-884 172	-1 132 060

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	280 729 846	281 887 217
Inventarier, verktyg och installationer	7	131 359	186 006
Summa materiella anläggningstillgångar		280 861 205	282 073 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		280 861 206	282 073 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 447	718 001
Övriga fordringar		8 108	6 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 783	220 064
Summa kortfristiga fordringar		270 338	944 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 552 431	7 843 880
Summa kassa och bank		2 552 431	7 843 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 822 769	8 788 770
SUMMA TILLGÅNGAR		283 683 975	290 861 994

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 065 000	251 065 000
Fond för yttre underhåll		1 675 588	1 325 392
Summa bundet eget kapital		252 740 588	252 390 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 872 445	-8 390 189
Årets resultat		-884 172	-1 132 060
Summa fritt eget kapital		-10 756 617	-9 522 249
SUMMA EGET KAPITAL		241 983 971	242 868 143
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	9	5 925 539	7 000 000
Summa avsättningar		5 925 539	7 000 000
SUMMA AVSÄTTNINGAR		5 925 539	7 000 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	9 673 825	9 673 825
Summa långfristiga skulder		9 673 825	9 673 825
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 673 825	9 673 825
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	24 950 000	29 950 000
Leverantörsskulder		415 452	77 663
Skatteskulder		15 740	14 600
Övriga skulder		14 980	54 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		704 468	1 222 766
Summa kortfristiga skulder		26 100 640	31 320 026
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 100 640	31 320 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 683 975	290 861 994

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-884 172	-1 132 060
Upplösning av övriga avsättningar		-1 074 461	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		1 212 018	1 194 377
Betald skatt		-8 013	1 161
Summa		-754 628	63 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		695 554	-40 446
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 719	14 213
Förändring av leverantörsskulder		337 790	-25 249
Förändring av kortfristiga skulder		-550 446	147 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-291 449	159 352
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Installation laddstolpar och inköp inventarier		0	-150 995
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-150 995
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalning förlikning bostadsutvecklare			7 000 000
Amortering av lån		-5 000 000	-454
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 000 000	6 999 546
Årets kassaflöde		-5 291 449	7 007 903
Likvida medel vid årets början		7 843 880	835 977
Likvida medel vid årets slut		2 552 431	7 843 880

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och föreningen planerar att förlänga dem vid respektive villkorsändringsdatum. Se vidare not 9 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	200

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Hysesgästanpassning	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 767 218	3 632 676
Hysesintäkter lokaler	103 080	107 280
Hysesintäkter garage	306 022	280 018
Totalt nettoomsättning	4 176 320	4 019 974

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV/bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Erhållna bidrag	91 503	0
Ersättning vid förlikning med bostadsutvecklare	0	7 000 000
Övriga ersättningar och intäkter	92 898	183 769
Totalt övriga rörelseintäkter	184 401	7 183 769

Ersättningen vid förlikning med bostadsutvecklare uppgick till 7 miljoner kronor för 2022.

Not 4. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	367 194	457 425
Värme	650 053	498 218
Vatten och avlopp	270 822	208 345
Fastighetsskötsel	370 756	367 135
Fastighetsförsäkring	72 200	66 191
Fastighetsavgift/fastighets skatt	7 870	7 870
Samfällighetskostnader	294 514	372 006
KabelTV och Bredband	130 825	144 286
Teknisk förvaltning	108 074	105 730
Revisionsarvode	36 938	24 063
Reparation och underhåll	345 151	728 611
Ekonomisk förvaltning	91 254	104 400
Övriga driftkostnader	95 242	277 745
Totalt driftkostnader	2 840 894	3 362 025

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	128 125	126 000
Sociala kostnader	76 860	71 130
Totalt personalkostnader	204 985	197 130

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	292 257 388	292 257 388
Utgående anskaffningsvärden	292 257 388	292 257 388
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 370 171	- 9 212 800
Årets avskrivningar	- 1 157 371	- 1 157 371
Utgående avskrivningar	-11 527 542	-10 370 171
Utgående redovisat värde	280 729 846	281 887 217
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	123 787 000	123 787 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
	179 787 000	179 787 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	378 732	227 737
Inköp	0	150 995
Utgående anskaffningsvärden	378 732	378 732
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 192 725	- 155 719
Årets avskrivningar	- 54 647	- 37 006
Utgående avskrivningar	- 247 372	- 192 725
Utgående redovisat värde	131 360	186 007

Not 8. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Innehav i L-fabriken Ekonomisk Förening, 769624-2002	1	1
Summa	1	1

Not 9. Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning för framtida reparationer av terrasser	5 925 539	7 000 000
Summa	5 925 539	7 000 000

En minskning med cirka 1 100 tkr för reparation av terrasser under 2023.

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Lån Swedbank, 285 373 106-1	2024-01-28	4,499 %	5 150 000	10 150 000
Lån Swedbank, 285 373 107-9	2024-01-28	4,494 %	10 150 000	10 150 000
Lån Swedbank, 285 373 109-5	2024-02-28	4,447 %	9 650 000	9 650 000
Lån Swedbank, 285 373 110-3	2025-10-24	1,860 %	9 673 825	9 673 825
Summa skulder till kreditinstitut			34 623 825	39 623 825
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 950 000	-29 950 000
			9 673 825	9 673 825

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
Summa:	76 000 000	76 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Likvidationsprocessen för dotterbolaget L-fabriken avslutades i februari 2024.

Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Charlotta Bångens
Ordförande

Mats Ahlden

Pål Olofsson

Igor Tubic

Johan Bjenning

Ulrica Såmark-Roth

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Ulrica Såmark-Roth
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-08 16:20:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: 0d1edcbeb06f45598f6a582e5495f022

Underskrift 2

Namn: Charlotta Bångens
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-08 16:24:59 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3dceccd224f041d986f067a29f896480

Underskrift 3

Namn: Pål Olofsson
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-08 17:54:01 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2105827b1dce45caade0465536d0c403

Underskrift 4

Namn: Igor Tubic
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-08 18:02:19 GMT+02:00
Transaktions-ID: d58c4c7c718048cdb2cd15cfbf6f0831

Underskrift 5

Namn: Mats Ahldén
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-08 23:04:24 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3f9875ee034842658904f1a061c0cca1

Underskrift 6

Namn: Johan Bjenning
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-09 20:34:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: c810e7aab40f497aad8d93e0f6ea8ff8

Underskrift 7

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-09 20:35:26 GMT+02:00
Transaktions-ID: e3884eec76df438f84621e688610a1ca