

# Årsredovisning

för

## Brf Läderfabriken

769623-7267

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

LA PO H  
AG JB  
OB

Styrelsen för Brf Läderfabriken, 769623-7267, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 2021-05-27 och styrelsen har under året haft 12 st protokollförda möten.

Totalt finns 56 lägenheter och 2 parkeringsgarage med sammanlagt 19 uthyrningsbara garageplatser, varav 9 med laddbox, 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*

Under räkenskapsåret har föreningen vunnit framgång i ärendet avseende dotterföreningen L-fabriken Ekonomisk förenings historiska momsavdrag från den tidigare fastighetsägaren. Beslutet av Högsta Förvaltningsdomstolen kan inte överklagas och därmed har en likvidationsprocess avseende dotterföreningen inletts.

I juli 2021 höjdes avgifterna med 10% för att möta ökade rörelsekostnader. Det finns inga planer för ytterligare avgiftshöjningar.

Under året har föreningen åtgärdat läckage avseende terrasser vilket ådragit större engångskostnader inom posten reparationer och underhåll. Styrelsen undersöker om kostnaderna kan återbäras inom ramen för garantifel.

### Medlemsinformation

Medlemsantalet vid årets början var 90 och vid årets slut 87. Under året har 16 st. lgh överlåtits.

LF PO MA  
AG XB  
DB

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 783 396	3 630 944	3 607 483	3 598 803
Resultat efter finansiella poster	-1 454 252	-736 346	-1 319 712	-1 082 426
Soliditet (%)	86	86	86	86
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	694	661	661	661
Resultat exkl avskrivningar	-257 584	460 322	-145 455	95 901

### 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	625 000	-5 499 199	-736 346	<b>245 454 455</b>
Disposition av föregående års resultat:			-736 346	736 346	<b>0</b>
Yttre underhållsfond		350 196	-350 196		<b>0</b>
Årets resultat				-1 454 252	<b>-1 454 252</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>251 065 000</b>	<b>975 196</b>	<b>-6 585 741</b>	<b>-1 454 252</b>	<b>244 000 203</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 585 741
årets förlust	-1 454 252
	<b>-8 039 993</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	350 196
i ny räkning överföres	-8 390 189
	<b>-8 039 993</b>

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

LF AG MA.  
FO JB  
OB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 773 766	3 620 740
Övriga rörelseintäkter		73 251	104 448
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 847 017</b>	<b>3 725 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 462 454	-2 579 731
Personalkostnader	4	-197 130	-197 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 196 668	-1 196 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 856 252</b>	<b>-3 973 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 009 235</b>	<b>-248 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 017	-488 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 017</b>	<b>-488 005</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 454 252</b>	<b>-736 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 454 252</b>	<b>-736 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 454 252</b>	<b>-736 346</b>

LF MA  
AG PO DC  
AB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	283 044 588	284 201 958
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	72 018	111 314
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>283 116 605</b>	<b>284 313 273</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>283 116 606</b>	<b>284 313 274</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		677 555	618 110
Övriga fordringar		6 846	6 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 277	256 916
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>918 678</b>	<b>881 890</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		835 977	1 130 490
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>835 977</b>	<b>1 130 490</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 754 655</b>	<b>2 012 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>284 871 261</b>	<b>286 325 654</b>

LF KA  
TO  
AG AB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 065 000	251 065 000
Fond för yttre underhåll		975 196	625 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>252 040 196</b>	<b>251 690 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 585 741	-5 499 199
Årets resultat		-1 454 252	-736 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 039 993</b>	<b>-6 235 545</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>244 000 203</b>	<b>245 454 455</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 823 825	19 823 825
Övriga skulder		454	27 028
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 824 279</b>	<b>19 850 853</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 800 000	19 800 000
Leverantörsskulder		102 912	38 109
Skatteskulder		13 460	13 460
Övriga skulder		20 871	112 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 109 535	1 056 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 046 779</b>	<b>21 020 346</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>284 871 261</b>	<b>286 325 654</b>

LF M  
PO  
AG JB

## 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 förfaller/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 9 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

	2021	2020
Hysesintäkter parkering	241 743	251 799
Årsavgifter	3 424 743	3 261 660
Hysesintäkter lokaler	107 280	107 280
Övriga intäkter	73 251	104 449
	<b>3 847 017</b>	<b>3 725 188</b>

### Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2021	2020
El	-243 696	-178 158
Värme	-490 495	-423 347
Vatten/avlopp	-219 720	-187 406
Renhållning och städning	-363 924	-354 312
Reparation och underhåll	-1 113 127	-532 977
Teknisk förvaltning	-103 476	-114 189
Fastighetsskatt	-6 730	-6 730
KabelTV och bredband	-144 281	-143 941
Fastighetsförsäkring	-62 788	-62 477
Revisionsarvoden	-23 438	-24 188
Ekonomisk förvaltning	-102 360	-100 352
Medverkan i samfällighet	-456 545	-301 955
Övriga kostnader	-131 874	-149 699
	<b>-3 462 454</b>	<b>-2 579 731</b>

LF PO  
AR HB

**Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	-150 000	-150 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	-47 130	-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**

	2021	2020
Byggnader och mark	-1 157 371	-1 157 371
Inventarier, verktyg och installationer	-39 297	-39 297
	<b>-1 196 668</b>	<b>-1 196 668</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
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	-8 055 429	-6 898 058
Årets avskrivningar	-1 157 371	-1 157 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 212 800</b>	<b>-8 055 429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>283 044 588</b>	<b>284 201 959</b>
Taxeringsvärden byggnader	89 673 000	89 673 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	<b>129 673 000</b>	<b>129 673 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 737	227 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>227 737</b>	<b>227 737</b>
Ingående avskrivningar	-116 422	-77 125
Årets avskrivningar	-39 297	-39 297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-155 719</b>	<b>-116 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 018</b>	<b>111 315</b>

UF PO  
AG AB DB



### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
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 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	Rörlig, 0,523	2022-04-28	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, 0,488	2022-02-28	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			19 800 000	19 800 000

### Not 10 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
	<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>

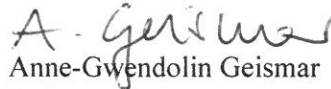
LF  
PO  
AB

## Underskrifter

Nacka 2022- 04 -04




Charlotta Bångens  
Ordförande



Anne-Gwendolin Geismar  
Ledamot



Pål Olofsson  
Ledamot



Mats Ahldén  
Ledamot



Lisa Freij  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 10 april 2022



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läderfabriken

Org.nr. 769623-7267

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Läderfabriken för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

#### 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Läderfabriken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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 10 april 2022



Daniel Boström

Auktoriserad revisor