

Brf Läderfabriken

Org.nr: 769623-7267

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

JÄRLA SJÖ
1898 – 2012

LÄDERFABRIKEN

GARVERIGRÄND 7
131 60 NACKA



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läderfabriken, organisationsnummer 769623-7267, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-05-20 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, lekrum samt ett hundspa.

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

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

Delagott Förvaltning AB är ansvarigt för den ekonomiska och tekniska förvaltningen av föreningen sedan 2023.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan från 2025. Planen sträcker sig från 2024-2073 och täcker väsentliga poster för underhåll och inspektion av fastigheten.

Styrelse

Ordförande	Charlotta Bångens
Ledamot	Pål Olofsson
Ledamot	Igor Tubic
Ledamot	Maria Wedin
Suppleant	Tove Asplind

Revisor

Auktoriserad revisor	Daniel Boström
----------------------	----------------



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 4% 2025.

Under 2025 gjordes upphandling av ny städleverantör SMART för att minska kostnaden men även kvalitén på städningen i föreningens gemensamma ytor. Ny upphandling av fastighetsanslutningen med OWNIT som även det minskade kostnader för föreningen. Upphandling av fortsatt renovering av fönster har gjort med Penslar & Fönster AB. Under 2026 renoveras den östra sidan av fastigheten.

Vid jul samlade föreningens medlemmar för att gemensamt tända årets julgran i entrén.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid årets början var 85 och vid årets slut 84. Under året har 8 st. lgh överlåtits.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 333	4 140	4 176	4 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 474	- 1 067	- 884	- 1 132
Soliditet, %	85	85	85	84
Räntekänslighet, %	9	9	9	11
Energikostnad/kvm totalyta	263	247	259	234
Energikostnad/kvm totalyta vidaredebiterad	17	19	17	
Sparande/kvm totalyta	18	14	66	13
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	794	763	763	736
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 015	7 015	7 015	8 028
Skuldsättning/kvm totalyta	6 956	6 956	6 956	7 960
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	89	86	32

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 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	2 025 784	- 11 106 812	- 1 066 890	240 917 082
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		350 196	-350 196		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-606 435	606 435		0
Balanseras i ny räkning			- 1 066 890	1 066 890	0
Årets resultat				- 2 474 378	- 2 474 378
Belopp vid årets utgång	251 065 000	1 769 545	- 11 917 463	- 2 474 378	238 442 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 147 918
Årets resultat	- 2 474 378
Totalt	- 12 622 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 196
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 124 994
Balanseras i ny räkning	- 11 847 498
Totalt	- 12 622 296



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	4 332 935	4 140 036
Övriga rörelseintäkter	3	165 412	93 630

Summa rörelseintäkter		4 498 347	4 233 666
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	4	-4 730 087	-3 484 559
Administration och förvaltning	5	-67 866	0
Personalkostnader	6	-91 994	-91 994
Avskrivningar		-1 212 018	-1 212 018

Summa rörelsekostnader		-6 101 965	-4 788 571
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-1 603 618	-554 905
--	-------------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Resultat från andelar i dotterbolag	0	690 051
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71	20 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	-870 831	-1 222 182

Summa finansiella poster	-870 760	-511 985
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 474 378	-1 066 890
-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 474 378	-1 066 890
-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

-2 474 378	-1 066 890
-------------------	-------------------



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	278 415 103	279 572 474
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 065	76 712
Pågående nyanläggningar	9	189 718	0
Summa materiella anläggningstillgångar		278 626 886	279 649 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		278 626 886	279 649 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		33 214	4 490
Övriga fordringar		113	24 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 560	259 763
Summa kortfristiga fordringar		311 887	288 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 028 107	2 444 862
Summa kassa och bank		1 028 107	2 444 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 339 994	2 733 257
SUMMA TILLGÅNGAR		279 966 880	282 382 443



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 065 000	251 065 000
Fond för yttre underhåll		1 769 545	2 025 784
Summa bundet eget kapital		252 834 545	253 090 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 917 463	-11 106 812
Årets resultat		-2 474 378	-1 066 890
Summa fritt eget kapital		-14 391 841	-12 173 702
SUMMA EGET KAPITAL		238 442 704	240 917 082
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	10	5 707 633	5 707 633
Summa avsättningar		5 707 633	5 707 633
SUMMA AVSÄTTNINGAR		5 707 633	5 707 633
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	10 150 000	0
Summa långfristiga skulder		10 150 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 150 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	24 473 825	34 623 825
Leverantörsskulder		398 955	458 738
Skatteskulder		39 636	20 984
Övriga skulder		18 497	24 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		735 630	629 213
Summa kortfristiga skulder		25 666 543	35 757 728
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		25 666 543	35 757 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 966 880	282 382 443



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-2 474 378	-1 066 890
Upplösning av övriga avsättningar		0	-217 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		1 212 018	1 212 018
Betald skatt		0	-15 315
Summa		-1 262 360	-88 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		-21 099	17 957
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 393	-20 699
Förändring av leverantörsskulder		-59 783	43 286
Förändring av kortfristiga skulder		118 598	-60 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 227 037	-107 571
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		-189 718	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-189 718	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-1 416 755	-107 571
Likvida medel vid årets början		2 444 860	2 552 431
Likvida medel vid årets slut		1 028 106	2 444 860



Noter



Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFAR 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 12 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, fastighetsel 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 beräknade livslängd.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200
Hyresgästpassning	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5



Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 917 905	3 767 219
Hysesintäkter lokaler	104 632	70 120
Hysesintäkter garage	302 772	302 697
Övriga intäkter	7 624	0
Totalt nettoomsättning	4 332 935	4 140 036

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

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	165 412	93 630
Totalt övriga rörelseintäkter	165 412	93 630

Not 4. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	387 317	285 847
Värme	533 595	610 912
Vatten och avlopp	387 923	332 110
Sophämtning	59 642	58 112
Fastighetsskötsel och städ	411 618	257 811
Matthyra/mattvätt	37 220	67 130
Trädgårdsskötsel/Marskskötsel	60 480	47 550
Fastighetsförsäkring	85 545	80 797
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 766	13 114
Samfällighetskostnader	313 041	280 938
KabelTV och Bredband	174 073	165 119
Teknisk förvaltning	67 052	139 284
Revisionsarvode	27 844	27 000
Underhåll	1 124 994	0
Hissrenovering	0	458 011
Reparation och underhåll	855 306	499 433
Ekonomisk förvaltning	74 801	74 475
Övriga driftkostnader	97 871	86 915
Totalt driftkostnader	4 730 087	3 484 559

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	295	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	16 720	0
Konsultarvode	49 214	0
Övriga administrativa kostnader	1 637	0
Totalt administration och förvaltning	67 866	0

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
Totalt personalkostnader	91 994	91 994



Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

292 257 388

292 257 388

Utgående anskaffningsvärden

292 257 388

292 257 388

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 12 684 913

- 11 527 542

Årets avskrivningar

- 1 157 371

- 1 157 371

Utgående avskrivningar

-13 842 284

-12 684 913

Utgående redovisat värde

278 415 104

279 572 475

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

134 176 552

123 787 000

Taxeringsvärde mark

47 000 000

56 000 000

181 176 552

179 787 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

378 732

378 732

Omräkningsdifferenser

- 1

- 1

Utgående anskaffningsvärden

378 731

378 731

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 302 019

- 247 372

Årets avskrivningar

- 54 647

- 54 647

Utgående avskrivningar

- 356 666

- 302 019

Utgående redovisat värde

22 065

76 712

Not 9. Pågående nyanläggningar

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Inköp

189 718

0

Utgående anskaffningsvärden

189 718

0

Utgående redovisat värde

189 718

0

Pågående IMD-installation

Not 10. Övriga avsättningar

2025-12-31

2024-12-31

Avsättning för framtida reparationer av terrasser

5 707 633

5 707 633

Summa

5 707 633

5 707 633



Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,358 %	5 150 000	5 150 000
Swedbank	2028-03-24	2,700 %	10 150 000	10 150 000
Swedbank	2026-02-28	2,322 %	9 650 000	9 650 000
Swedbank	2026-01-28	2,342 %	9 673 825	9 673 825
Summa skulder till kreditinstitut			34 623 825	34 623 825
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 473 825	-34 623 825
			10 150 000	0

Not 12. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
Summa:	76 000 000	76 000 000

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 2% från och med januari 2026.

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Charlotta Bångens
Ordförande

Pål Olofsson

Igor Tubic

Maria Wedin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

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: Charlotta Bångens
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 15:02:13 GMT+02:00
Transaktions-ID: 118e191ca37a48328bf1d5e083c4188c

Underskrift 2

Namn: Pål Olofsson
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 16:35:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: d217b11b6863483087ee8bddd716be3f

Underskrift 3

Namn: Maria Wedin
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 16:36:17 GMT+02:00
Transaktions-ID: ad036efc1a4944ed838f885b89e66d26

Underskrift 4

Namn: Igor Tubic
Företag: Brf Läderfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-30 08:01:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: becdb1c663f641eea1eae79b2eccc4a

Underskrift 5

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-30 13:16:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 51fcc9d0d77d4add8cc712bc3355700a