

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lerlåset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-22 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Anders Johnsson	Ledamot
Torbjörn Nilsson	Ledamot
Tomas Odelbo	Ledamot
Anders Pettersson	Ledamot
Anne Widen	Ledamot

Zufan Ghebreab	Suppleant	Avgått ur styrelsen
Evelyn Serrano	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision

#### Valberedning

Anna Frick  
Annika Sandström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Låskolven 1	2003	Stockholm
Låsregeln 1	2003	Stockholm
Dörrvredet 2	2003	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

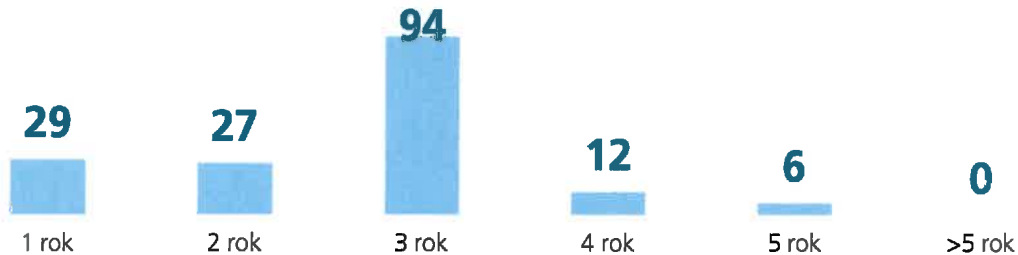
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 345 m<sup>2</sup>, varav 11 336 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 009 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 160 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har även 1 gästlägenhet och 1 föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	För uthyrning och kontor till föreningen
Gästutrymme	För nyttjande av föreningens medlemmar

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadunderhåll	2018	Diverse lagningar
Energieffektiv belysning/rörelsestyrd belysning	2017	Trapphus
Trapprenovering	2016	Diverse reparationer
Rökluckor	2015	Myndighetskrav
Byte av armatur	2015	Utomhus
Radonmätning	2015	Myndighetskrav
Fasadputs	2015	Diverse reparationer
Stampolning	2014	
Radonmätning	2013	Myndighetskrav
Fasadputs	2013	Diverse reparationer
Rökluckor	2013	Myndighetskrav
Radonmätning	2012	
Fasadputs	2012	Diverse reparationer
Undercentral	2011	Utbyte av expansionskärl
Radonåtgärder	2011	Radonsugar installerade i kryppgrunder
Skyddsrum	2011	Myndighetsbesiktigade och godkända efter åtgärder
Port	2010	Panncentralen
Ny källardörr till port 24	2009 - 2010	
Energideklaration	2008 - 2009	Myndighetskrav
Lokalen, port 2	2008 - 2009	Färdigställd för uthyrning
P-platser	2007 - 2008	Uttag för motorvärmare
Omputsning av fasad	2007	Garagelängor samt nya garagedörrar
Tvättstuga, port 7B	2007	Färdigställd under 2007
Radonsanering	2005 - 2007	I form av nya vinddrivna takfläktar och justerade spaltventiler i fönstren, för bättre luftflöden
Radonmätning	2004 - 2008	Mätning utförd 05/06/08/09/10
Renovering av balkonger	1996	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omläggning av tak	1992	
OVK		Obligatorisk Ventilationskontroll, Myndighetskontroll

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SV Bolån AB
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SV Bolån AB
Mark & Trädgård	Furulunds mark och trädgård AB
Parkeringsövervakning	Q-park
Takskottning	Plåtslageri Björn Persson
Städning av trapphus m.m	NSF Städ AB tom 20180330, Städpoolen AB from 20180401

### Föreningens ekonomi

Föreningen har amorterat av 5 miljoner under 2018.

2019 planeras för ytterligare amorteringar.

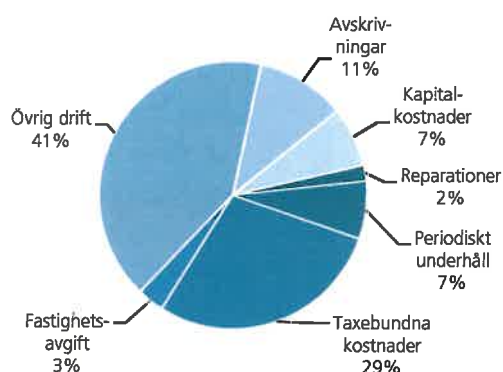
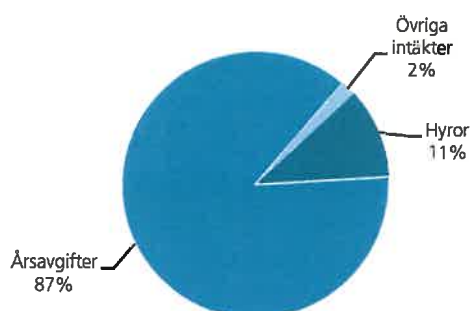
Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

En hyresrätt har sålts under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 177 534</b>	<b>6 572 558</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 070 282	9 157 701
Finansiella intäkter	0	212
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 606
Medlemsinsatser	1 650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	565 387	0
	<b>11 285 669</b>	<b>9 168 519</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 858 608	5 644 180
Finansiella kostnader	593 308	658 644
Ökning av kortfristiga fordringar	512 143	0
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	260 718
	<b>11 964 059</b>	<b>9 563 542</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 499 145</b>	<b>6 177 534</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-678 389</b>	<b>-395 024</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Föreningen har upphandlat och installerat portlåsare till samtliga portar som började installeras i december 2018.

d

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	741	739	737	721
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	741	838	838	965
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 588	5 056	5 337	5 805
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	132	141	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	21	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	53	81	123
Soliditet (%)	62	59	57	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 837	2 074	1 232	611
Nettoomsättning (tkr)	9 070	9 114	9 082	9 005

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 336 m<sup>2</sup> bostäder och 1 009 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	67 818 449	390 723	0	67 427 726
Upplåtelseavgifter	17 128 610	1 259 277	0	15 869 333
Fond för yttre underhåll	1 864 970	406 734	0	1 458 236
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>86 812 029</b>	<b>2 056 734</b>	<b>0</b>	<b>84 755 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 120 478	-406 734	2 073 704	-8 787 448
Årets resultat	1 836 982	1 836 982	-2 073 704	2 073 704
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 283 496</b>	<b>1 430 248</b>	<b>0</b>	<b>-6 713 744</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>81 528 533</b>	<b>3 486 982</b>	<b>0</b>	<b>78 041 551</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 836 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 713 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-406 734
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 283 497</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 283 497</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

d

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 070 282	9 113 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	44 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 070 282</b>	<b>9 157 701</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 870 337	-4 586 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-742 328	-790 064
Personalkostnader	Not 6	-245 944	-268 096
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-781 384	-781 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 639 992</b>	<b>-6 425 565</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 430 290</b>	<b>2 732 136</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 308	-658 644
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-593 308</b>	<b>-658 432</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 836 982</b>	<b>2 073 704</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 836 982</b>	<b>2 073 704</b>

d

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	125 858 229	126 639 613
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 858 229</b>	<b>126 639 613</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>125 863 229</b>	<b>126 644 613</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 254	376
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	523 396	5 739 790
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>532 650</b>	<b>5 740 166</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 499 145	457 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 499 145</b>	<b>457 875</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 031 795</b>	<b>6 198 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 895 023</b>	<b>132 842 654</b>

d

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	84 947 059	83 297 059
Fond för yttre underhåll	Not 12 1 864 970	1 458 236
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>86 812 029</b>	<b>84 755 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-7 120 478	-8 787 448
Årets resultat	1 836 982	2 073 704
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 283 496</b>	<b>-6 713 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>81 528 533</b>	<b>78 041 551</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14 49 000 000	54 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>49 000 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	637 496	294 685
Övriga skulder	1 414	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 727 581	506 419
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 366 490</b>	<b>801 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>131 895 023</b>	<b>132 842 654</b>

d



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Ventilation	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 914 647	7 890 506
Hyror bostäder	593 391	665 605
Hyror lokaler	0	6 000
Hyror parkering	0	44 030
Hyror garage	403 402	351 539
Hyror förråd	0	3 600
Kabel-TV intäkter	124 610	124 248
Gemensamhetslokal	0	3 500
Gästlägenhet	33 955	24 300
Öresutjämning	277	176
	<b>9 070 282</b>	<b>9 113 505</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	2 578
Övriga intäkter	0	41 618
	<b>0</b>	<b>44 196</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	55 580
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	38 225
	Snöröjning/sandning	422 175	466 871
	Städning entreprenad	687 717	182 754
	Mattvätt/Hyrmattor	0	7 340
	Myndighetstillsyn	8 152	1 665
	Gemensamma utrymmen	0	3 579
	Garage	313	375
	Gård	0	16 063
	Serviceavtal	0	12 431
	Förbrukningsmateriel	1 699	3 483
	Brandskydd	0	15 950
		<b>1 120 055</b>	<b>804 316</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	140 468	0
	Brf Lägenheter	0	2 000
	Gemensamma utrymmen	0	2 581
	Tvättstuga	0	21 510
	Sophantering/återvinning	0	28 356
	Entré/trapphus	0	294
	Lås	0	18 469
	VVS	0	19 526
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 841
	Elinstallationer	0	2 243
	Fönster	0	2 611
	Skador/klotter/skadegörelse	0	32 138
	Vattenskada	0	38 725
		<b>140 468</b>	<b>186 294</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	502 786	0
	Elinstallationer	0	84 707
		<b>502 786</b>	<b>84 707</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	273 078	265 589
	Värme	1 481 071	1 631 514
	Vatten	292 589	282 966
	Sophämtning/renhållning	0	240 424
	Grovsopor	0	4 422
		<b>2 046 738</b>	<b>2 424 915</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	137 280	134 225
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	12 721
	Tomträttsavgäld	597 775	550 927
	Kabel-TV	75 300	140 498
	Bredband	9 539	10 718
		<b>819 894</b>	<b>849 089</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>240 396</b>	<b>236 700</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 870 337</b>	<b>4 586 021</b>

d

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	23 274	15 869
	Juridiska åtgärder	2 630	61 375
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	24 675	23 500
	Föreningskostnader	1 200	10 749
	Styrelseomkostnader	0	1 133
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 023
	Förvaltningsarvode	148 328	577 430
	Administration	7 973	12 220
	Korttidsinventarier	35 582	32 768
	Konsultarvode	204 977	43 348
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 950	8 770
	Övriga driftskostnader	284 738	0
		<b>742 328</b>	<b>790 064</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	195 682	204 000
	Sociala kostnader	50 262	64 096
		<b>245 944</b>	<b>268 096</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	611 646	611 646
	Förbättringar	169 738	169 738
		<b>781 384</b>	<b>781 384</b>

d

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	138 650 918	138 650 918
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>138 650 918</b>	<b>138 650 918</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 011 305	-11 229 921
	Årets avskrivningar enligt plan	-781 384	-781 384
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 792 689</b>	<b>-12 011 305</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>125 858 229</b>	<b>126 639 613</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	83 929 000	83 929 000
	Taxeringsvärde mark	51 649 000	51 649 000
		<b>135 578 000</b>	<b>135 578 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	1 578 000	1 578 000
		<b>135 578 000</b>	<b>135 578 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 495	25 495
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 495</b>	<b>25 495</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-25 495	-25 495
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 495</b>	<b>-25 495</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

d

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	32 955	10 299
	Skattefordran	6 136	9 832
	Fordringar kreditfakturor	484 305	0
	Klientmedel hos SBC	0	5 719 659
		<b>523 396</b>	<b>5 739 790</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 458 236	1 051 502
	Reservering enligt stadgar	406 734	406 734
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 864 970</b>	<b>1 458 236</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	0,000 %	0	14 000 000	
	SBAB	0,000 %	0	5 000 000	
	SEB	0,940 %	12 000 000	12 000 000	2020-06-28
	SEB	0,940 %	5 000 000	5 000 000	2020-06-28
	Swedbank	1,040 %	4 000 000	4 000 000	2019-05-24
	Swedbank	1,040 %	14 000 000	14 000 000	2019-05-24
	Handelsbanken	1,010 %	14 000 000	0	2018-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 000 000</b>	<b>54 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>49 000 000</b>	<b>54 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 000 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	103 954 522	103 954 522

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	0	17 000
	Sociala avgifter	0	5 341
	Ränta	80 121	3 753
	Avgifter och hyror	647 460	480 325
		<b>727 581</b>	<b>506 419</b>

d

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

d

---

## Styrelsens underskrifter

---

BANDHAGEN den 3 / 6 2019



Anders Johnsson  
*Ledamot*



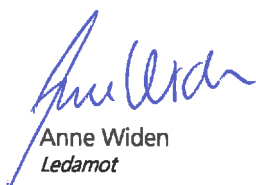
Torbjörn Nilsson  
*Ledamot*



Tomas Odelbo  
*Ledamot*

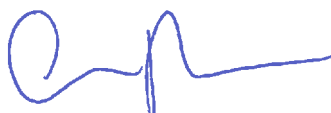


Anders Pettersson  
*Ledamot*



Anne Widen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 6 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Lerläset, org.nr 769608-8819.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Lerläset för räkenskapsåret 2018.

På grund av inkonsekvent redovisning och kontering av  
föreningens kostnader under räkenskapsåret förekommer  
bristande jämförbarhet med föregående räkenskapsår för  
enskilda kostnader. På aggregerad nivå kan däremot  
jämförelser göras.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i övrigt i allt  
väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och  
ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av  
föreningens ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella 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 BRF  
Lerläset för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
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 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 grunder 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 14 juni 2019

Carina Toresson