

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lerlåset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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

Sabina Katarina Engman	Ledamot
Bror Anders Johnsson	Ledamot
Torbjörn Nilsson	Ledamot
Anders Gustav Pettersson	Ledamot
Anné Irene Widén	Ledamot

Gerty Rakel Lövström	Suppleant
Erik Alfred Sjölund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bror Anders Johnsson, Gerty Rakel Lövström, Anders Gustav Pettersson och Erik Alfred Sjölund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

6

Valberedning

Anna Frick
Annika Sandström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Låskolven 1	2003	Sthlm
Låsregeln 1	2003	Sthlm
Dörrvredet 2	2003	Sthlm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2017.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

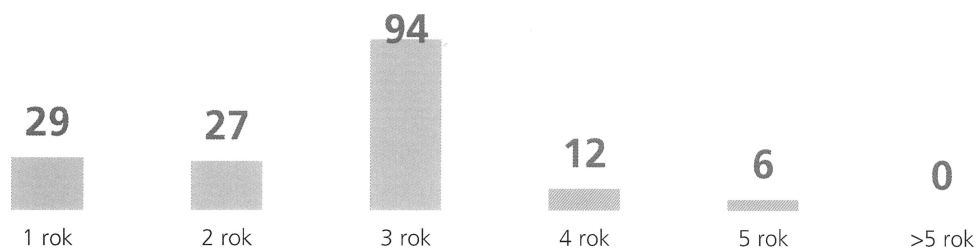
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 345 m², varav 11 336 m² utgör lägenhetsyta och 1 009 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 158 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 1 gästlägenhet och 1 föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästutrymme

Kommentar

För uthyrning och kontor till föreningen

För nyttjande av föreningens medlemmar

CS

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapprenovering	2016	Diverse reparationer
Föreningslokal	2016	Renovering
Rökluckor	2015	Myndighetskrav
Byte av armatur	2015	Utomhus
Radonmätning	2015	Myndighetskrav
Fasadputs	2015	Diverse reparationer
Stamspolning	2014	
Radonmätning	2013	Myndighetskrav
Fasadputs	2013	Diverse reparationer
Rökluckor	2013	Myndighetskrav
Radonmätning	2012	
Fasadputs	2012	Diverse reparationer
Skyddsrum	2011	Myndighetsbesiktigade och godkända efter åtgärder
Undercentral	2011	Utbyte av expansionskärl
Radonåtgärder	2011	Radonsugar installerade i kryppgrunder
Port	2010	Panncentralen
Ny källardörr till port 24	2009 - 2010	
Energideklaration	2008 - 2009	Myndighetskrav
Gästlägenhet, 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energieffektiv belysning/rörelsestyrd belysning	2017	Trapphus
Ny grillplats	2017	Diverse reparationer/underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit eller ComHem (Tre hål i väggen)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning & fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Mark & Trädgård	Furulunds
Parkeringsövervakning	Q-park
Takskottning	Plåtslageri Björn Persson
Städning av trapphus m.m.	NSF Städ AB

Övrig information

Föreningen har en hemsida: <http://brflerlasat.se/>

I föreningen finns tre tvättstugor. En vid gaveln i port 10, en i källaren i port 21 samt en på baksidan av port 7.

Föreningen har i slutet av 2016 kvar 9 stycken hyresrätter.

Föreningens ekonomi

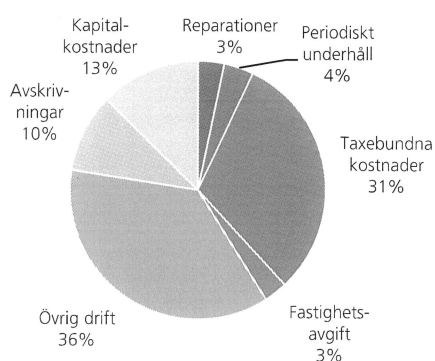
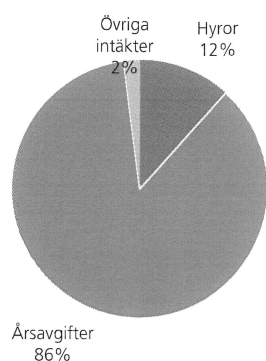
Föreningen har under året gjort en extra amortering på 5 miljoner.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 1,45 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 272 049	4 285 314
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 118 114	9 011 358
Finansiella intäkter	287	3 112
Minskning kortfristiga fordringar	12 441	0
Medlemsinsatser	2 420 000	1 450 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	147 265
	11 550 842	10 611 735
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 104 606	6 105 571
Finansiella kostnader	1 000 328	1 516 188
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 242
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	145 399	0
	12 250 333	7 625 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 572 558	7 272 049
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-699 491	2 986 734

*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 1 268 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.

ef

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Försäljning av f d hyreslägenhet.

* Omläggning av lån. I mitten av maj - juni 2016 lade vi om två av föreningens banklån till betydligt bättre ränta.

* Föreningslokalen har målats om, nya persienner har införskaffats och belysningen har kompletterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 158 st
Överlåtelser under året: 22 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 215 st
Tillkommande medlemmar: 34 st
Avgående medlemmar: 30 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 219 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	721	720	698
Hyror/m ² hyresrättsyta	838	965	998	1 147
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 337	5 805	5 805	6 086
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	141	137	115	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	123	156	181
Soliditet (%)	57	53	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 232	611	169	-141
Nettoomsättning (tkr)	9 082	9 005	9 028	8 912

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 336 m² bostäder och 1 009 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	67 427 726	457 700	0	66 970 026
Upplåtelseavgifter	15 869 333	1 962 300	0	13 907 033
Fond för yttre underhåll	1 051 502	406 734	-119 550	764 318
S:a bundet eget kapital	84 348 561	2 826 734	-119 550	81 641 377
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 612 798	-406 734	730 876	-9 936 940
Årets resultat	1 232 083	1 232 083	-611 327	611 327
S:a ansamlad förlust	-8 380 714	825 349	119 549	-9 325 614
S:a eget kapital	75 967 847	3 652 083	-1	72 315 763

cc

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 232 083
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 206 064
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-406 734
summa balanserat resultat	-8 380 715

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 380 715
----------------------------------	-------------------

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

CS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 081 880	9 005 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 234	5 996
Summa rörelseintäkter		9 118 114	9 011 358
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 949 516	-5 125 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-890 306	-743 293
Personalkostnader	Not 6	-264 784	-236 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-781 384	-781 384
Summa rörelsekostnader		-6 885 990	-6 886 955
RÖRELSERESULTAT		2 232 124	2 124 403
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		287	3 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 328	-1 516 188
Summa finansiella poster		-1 000 041	-1 513 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 232 083	611 327
ÅRETS RESULTAT		1 232 083	611 327

cf

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	127 420 997	128 202 382
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		127 420 997	128 202 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 425 997	128 207 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	9 086
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 596 957	7 291 851
Summa kortfristiga fordringar		6 596 961	7 300 937
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 709	14 665
Summa kassa och bank		6 709	14 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 603 670	7 315 602
SUMMA TILLGÅNGAR		134 029 668	135 522 983

5

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 297 059	80 877 059
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 051 502	764 318
Summa bundet eget kapital		84 348 561	81 641 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 612 798	-9 936 940
Årets resultat		1 232 083	611 327
Summa fritt eget kapital		-8 380 714	-9 325 614
SUMMA EGET KAPITAL		75 967 847	72 315 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	57 000 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		57 000 000	62 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		321 522	429 322
Övriga skulder		0	3 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	740 300	774 653
Summa kortfristiga skulder		1 061 821	1 207 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 029 668	135 522 983

cl

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	7 871 117	7 696 873
Hyror bostäder	665 605	766 729
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror parkering	35 520	36 802
Hyror garage	351 165	348 709
Hyror förråd	3 600	3 600
Kabel-TV intäkter	124 010	123 983
Gemensamhetslokal	11 500	7 000
Gästlägenhet	13 200	15 456
Öresutjämning	162	210
	9 081 880	9 005 362

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	14 063	0
Övriga intäkter	22 171	5 996
	36 234	5 996

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	90 472	109 007
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	280 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	36 050
	Snöröjning/sandning	496 291	187 947
	Städning entreprenad	214 041	194 700
	Städning enligt beställning	4 405	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 156	6 916
	Myndighetstillsyn	6 505	20 938
	Gemensamma utrymmen	3 910	1 484
	Garage	0	375
	Sophantering	59 687	0
	Gård	3 707	10 914
	Serviceavtal	4 800	6 750
	Förbrukningsmateriel	13 141	2 597
	Störningsjour och larm	3 519	0
	Brandskydd	16 278	239 250
	Fordon	0	824
		923 911	1 097 751
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	52 477	0
	Hyseslägenheter	13 413	0
	Brf Lägenheter	18 413	22 828
	Lokaler	2 850	7 238
	Gemensamma utrymmen	331	0
	Tvättstuga	26 500	62 090
	Entré/trapphus	23 710	2 171
	Lås	33 929	8 406
	VVS	33 989	28 971
	Ventilation	2 463	0
	Elinstallationer	30 813	5 637
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 506
	Fasad	0	185 474
	Fönster	1 875	9 097
	Mark/gård/utemiljö	6 823	34 178
	Garage/parkering	0	5 271
	Skador/klotter/skadegörelse	9 869	17 461
	Vattenskada	0	9 824
		257 455	411 152
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	109 035	0
	Entré/trapphus	185 595	13 300
	VVS	0	106 250
		294 630	119 550
	Taxebundna kostnader		
	El	254 239	258 172
	Värme	1 740 311	1 690 904
	Vatten	265 084	234 504
	Sophämtning/renhållning	175 122	290 770
	Grovsopor	8 781	5 944
		2 443 537	2 480 294
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	134 225	124 860
	Tomträttsavgäld	528 220	528 220
	Kabel-TV	138 734	138 310
		801 179	791 390
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	228 804	225 234

d

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 949 516	5 125 371
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	27 453	24 032
	Juridiska Åtgärder	141 289	64 626
	Inkassering avgift/hyra	6 375	8 275
	Revisionsarvode extern revisor	23 500	23 500
	Föreningskostnader	11 442	12 537
	Styrelseomkostnader	2 475	0
	Förvaltningsarvode	558 884	540 166
	Förvaltningsarvoden övriga	24 813	0
	Administration	19 480	17 122
	Korttidsinventarier	0	2 108
	Konsultarvode	65 826	40 957
	Föreningsavgifter	0	1 200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 770	8 770
		890 306	743 293
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	204 000	183 600
	Sociala kostnader	60 784	53 307
		264 784	236 907
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	611 646	611 646
	Förbättringar	169 738	169 738
		781 384	781 384

CS

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 650 918	138 650 918
	Utgående anskaffningsvärde	138 650 918	138 650 918
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 448 536	-9 667 152
	Årets avskrivningar enligt plan	-781 384	-781 384
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 229 921	-10 448 536
	Planenligt restvärde vid årets slut	127 420 997	128 202 382
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 929 000	81 177 000
	Taxeringsvärde mark	51 649 000	45 464 000
		135 578 000	126 641 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 035 000	125 000 000
	Lokaler	1 543 000	1 641 000
		135 578 000	126 641 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 495	25 495
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 495	25 495
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 495	-25 495
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 495	-25 495
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	10 775	10 470
	Skattefordran	17 728	21 298
	Klientmedel hos SBC	6 565 849	7 257 384
	Inkasso	2 605	2 699
		6 596 957	7 291 851

cl

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	764 318	1 281 188
	Reservering enligt stadgar	406 734	379 923
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 550	-896 793
	Vid årets slut	1 051 502	764 318

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	SBAB	1,000 %	14 000 000	14 000 000
	SBAB	1,000 %	0	14 000 000
	SBAB	1,040 %	5 000 000	5 000 000
	SEB	1,990 %	12 000 000	12 000 000
	SEB	1,990 %	8 000 000	8 000 000
	SBAB	1,080 %	0	9 000 000
	Swedbank	1,040 %	4 000 000	0
	Swedbank	1,040 %	14 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		57 000 000	62 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			57 000 000	62 000 000
				Villkors- ändringsdag
				2018-03-20
				Avslutat
				2018-06-12
				2017-06-28
				2017-06-28
				2018-06-12
				Rörligt
				Rörligt

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 954 522	103 954 522

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	8 712	84 566
	Reparationer	0	5 271
	Avgifter & hyror	731 587	684 816
		740 299	774 653

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 20 / 3 2017



Sabina Katarina Engman
Ledamot



Bror Anders Johnsson
Ledamot



Torbjörn Nilsson
Ledamot



Anders Gustav Pettersson
Ledamot



Anné Irene Widén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Lerlåset för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 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 BRF
Lerlåset för räkenskapsåret 2016 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 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.

6

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 tryggt 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 revisionssed 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 revisionssed 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 23 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson