

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Torsdag den 10 april 2014 kl. 18:30

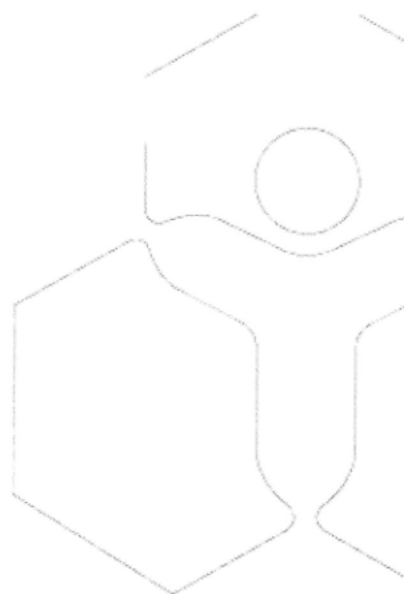
**Lokal:** Föreningslokalen, Lerbäcksgård 13

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmält ärende.
17. Stämmans avslutande

Bandhagen den 20 mars 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Lerlåset



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lerläset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

#### Fakta om vår fastighet

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

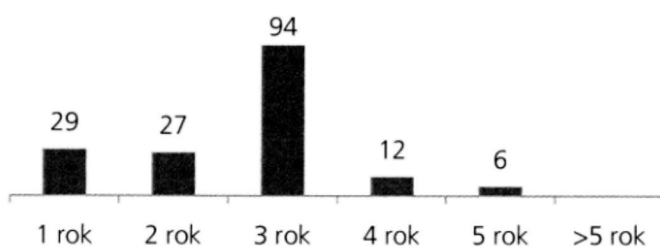
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1959.

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 157 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästutrymme

### Kommentar

För uthyrning och kontor till föreningen

För nyttjande av föreningens medlemmar

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

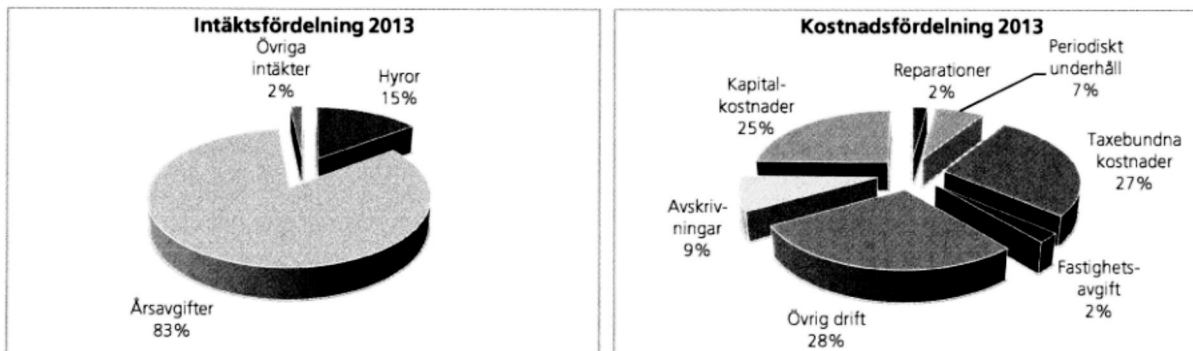
Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2013	Myndighetskrav
Fasadputs	2013	Diverse reparatiner
Rökluckor	2013	Myndighetskrav
Radonmätning	2012	
Fasadputs	2012	Diverse reparationer
Undercentral	2011	Utbyte av expansionskärl
Radonåtgärder	2011	Radonsugar installerade i kryppgrunder
Skyddsrum	2011	Myndighetsbesiktigade och godkända efter åtgärder Panncentralen
Port	2010	
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
Tvättstuga, port 7B	2007	Färdigställd under 2007
Omputsning av fasad	2007	Garagelängor samt nya garagedörrar
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
Takrenovering	2014	Diverse reparationer
Byte av undercentral	2014	
Trapprenovering	2014	Diverse reparationer



### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 1,90 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	708	707	690	688
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	965	1 005	1 069	1 004
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 173	6 173	6 268	6 503
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	25	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	139	131	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	17	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	181	185	193	208

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 748
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-10 363 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 923
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 875 367</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	632 222
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-10 243 145</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 766 684	8 775 080
Övriga rörelseintäkter		149 190	145 315
		<b>8 915 874</b>	<b>8 920 395</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-809 171	-900 558
Reparationer		-184 552	-168 316
Periodiskt underhåll		-632 222	-171 465
Taxebundna kostnader		-2 473 992	-2 414 380
Övriga driftskostnader		-781 354	-776 870
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-219 690	-256 140
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-721 489	-675 484
Personalkostnader		-232 891	-194 421
Avskrivningar		-781 384	-781 384
		<b>-6 836 745</b>	<b>-6 339 018</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 079 128</b>	<b>2 581 377</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		10 400	7 415
Räntekostnader		-2 230 346	-2 285 790
		<b>-2 219 946</b>	<b>-2 278 375</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-140 818</b>	<b>303 002</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		9 070	0
		<b>9 070</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-131 748</b>	<b>303 002</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	129 765 151	130 546 535
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<b>129 765 151</b>	<b>130 546 535</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>129 770 151</b>	<b>130 551 535</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	11 930	76 487
Skattefordringar	23 674	0
Övriga fordringar	9 853	313
Förutbetalda kostnader Not 5	290 504	253 053
	<b>335 961</b>	<b>329 853</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	14 473	6 387
SBC klientmedel i SHB	6 423 911	3 321 714
	<b>6 438 384</b>	<b>3 328 101</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 774 345</b>	<b>3 657 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>136 544 496</b>	<b>134 209 489</b>

w

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		66 708 381	65 774 369
Upplåtelseavgifter		12 718 678	11 092 690
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 533 487	1 325 029
		<b>80 960 546</b>	<b>78 192 088</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-10 743 619	-10 838 163
Årets resultat		-131 748	303 002
		<b>-10 875 367</b>	<b>-10 535 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 085 179</b>	<b>67 656 927</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	65 000 000	65 000 000
		<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		447 570	327 244
Skatteskulder		0	12 776
Övriga kortfristiga skulder		0	1 100
Upplupna kostnader	Not 9	368 726	585 991
Förutbetalda avgifter och hyror		643 021	625 451
		<b>1 459 317</b>	<b>1 552 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 544 496</b>	<b>134 209 489</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	103 954 522	103 954 522
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

w



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	1%	1%
Ventilation	4%	4%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

<b>Not 1</b>	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 455 184	7 443 336
Hysesintäkter	1 311 500	1 331 744
	<b>8 766 684</b>	<b>8 775 080</b>

<b>Not 2</b>	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	8 355	24 657
Fastighetsskötsel gård entreprenad	280 000	280 000
Fastighetsskötsel gård beställning	73 088	0
Snöröjning/sandning	159 702	297 692
Städning entreprenad	262 500	256 875
Mattvätt/Hyrmattor	6 585	7 609
Myndighetstillsyn	1 960	2 375
Garage	313	626
Gård	3 077	1 200
Serviceavtal	1 200	0
Förbrukningsmateriel	12 392	11 395
Brandskydd	0	15 650
Fordon	0	2 479
	<b>809 171</b>	<b>900 558</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	6 913	0
Tvättstuga	69 168	64 035
Sophantering/återvinning	0	3 375
Entré/trapphus	4 080	5 442
Lås	8 871	7 712
VVS	65 229	10 116
Värmeanläggning/undercentral	8 575	50 878
Ventilation	481	6 516
Elinstallationer	901	4 672
Hiss	1 234	0
Huskropp utvändigt	1 525	0
Tak	0	4 523
Fönster	0	5 477
Garage/parkering	5 756	1 746
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 823
Vattenskada	11 820	0
	<b>184 552</b>	<b>168 316</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	0	63 713
Lokaler	0	50 113
Entré/trapphus	304 675	0
Värmeanläggning	202 500	0
Fasad	125 047	57 639
	<b>632 222</b>	<b>171 465</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	285 782	255 645
Värme	1 733 973	1 717 202
Vatten	237 351	233 403
Sophämtning/renhållning	208 132	208 130
Grovsopor	8 754	0
	<b>2 473 992</b>	<b>2 414 380</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	114 973	111 121
Tomträttsavgäld	528 217	528 217
Kabel-TV	138 164	137 532
	<b>781 354</b>	<b>776 870</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>219 690</b>	<b>256 140</b>

*u*

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	22 829	28 099
Juridiska åtgärder	25 313	31 534
Inkassering avgift/hyra	13 750	0
Hysesförluster	0	671
Övriga förluster	0	29 398
Revisionsarvode extern revisor	23 500	23 500
Föreningskostnader	5 975	7 840
Fritids och Trivselkostnader	739	0
Förvaltningsarvode	510 860	497 368
Förvaltningsarvoden övriga	0	9 019
Administration	8 813	12 901
Korttidsinventarier	900	1 157
Konsultarvode	92 700	23 413
Föreningsavgifter	7 750	2 224
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 360	8 360
	<b>721 489</b>	<b>675 484</b>
 <b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 <b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	180 000	150 000
Sociala kostnader	52 891	44 421
	<b>232 891</b>	<b>194 421</b>
 <b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	611 646	611 646
Förbättringar	169 738	169 738
	<b>781 384</b>	<b>781 384</b>
 <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>6 836 745</b>	<b>6 339 018</b>

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER</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 byggnader</b>		
Vid årets början	-8 104 383	-7 322 998
Årets avskrivningar enligt plan	-781 384	-781 384
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 885 767</b>	<b>-8 104 383</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>129 765 151</b>	<b>130 546 535</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	81 177 000	75 351 000
Taxeringsvärde mark	45 464 000	40 331 000
	<b>126 641 000</b>	<b>115 682 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	125 000 000	113 000 000
Lokaler	1 641 000	2 682 000
	<b>126 641 000</b>	<b>115 682 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</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 ackumulerade 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 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	113 895	84 716
Kabel-TV	34 571	34 535
Vatten	2 672	1 215
Tomträttsavgäld	132 055	132 052
Mattvätt/Hyrmattor	550	535
Serviceavtal	3 700	0
Tele och datakommunikation	3 061	0
	<b>290 504</b>	<b>253 053</b>

**Not 6  
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	66 708 381	934 012	0	65 774 369
Upplåtelseavgifter	12 718 678	1 625 988	0	11 092 690
Fond för yttre underhåll	1 533 487	379 923	-171 465	1 325 029
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>80 960 546</b>	<b>2 939 923</b>	<b>-171 465</b>	<b>78 192 088</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-10 743 619	-379 923	474 467	-10 838 163
Årets resultat	-131 748	-131 748	-303 002	303 002
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 875 367</b>	<b>-511 671</b>	<b>171 465</b>	<b>-10 535 161</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>70 085 179</b>	<b>2 428 252</b>	<b>0</b>	<b>67 656 927</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	1 325 029	1 104 377
Reservering enligt stadgar	379 923	347 046
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-171 465	-126 394
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 533 487</b>	<b>1 325 029</b>

**Not 8**

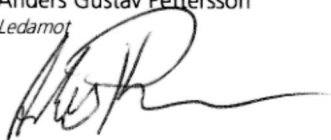
**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,970 %	9 000 000	12 000 000	2016-05-16
SBAB	3,280 %	14 000 000	14 000 000	2015-06-04
SBAB	3,340 %	14 000 000	14 000 000	2016-06-03
SE-Banken BoLån	3,750 %	12 000 000	12 000 000	2014-06-28
SE-Banken BoLån	3,230 %	5 000 000	5 000 000	2015-06-28
SE-Banken BoLån	3,210 %	8 000 000	8 000 000	2014-06-28
SBAB	2,440 %	3 000 000	0	2014-10-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	27 507	28 661
Värme	227 661	282 272
Extern revisor	24 000	24 000
Ränta	89 558	92 302
Myndighetstillsyn	0	2 375
Snöröjning	0	150 904
Fönster	0	5 477
	<b>368 726</b>	<b>585 991</b>

BANDHAGEN den 17, 2 2014

Anders Gustav Pettersson  
Ledamot



Bror Anders Johnsson  
Ledamot



Gun-Brith Marianne Larsson  
Ledamot

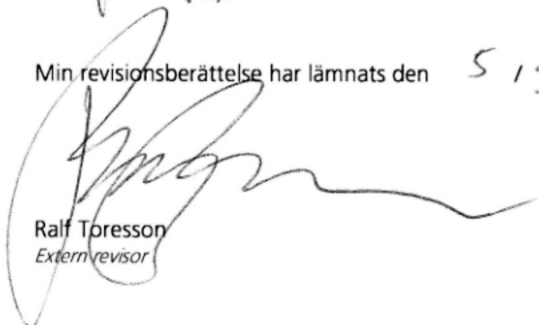


Torbjörn Nilsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 13 2014

Ralf Tresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Lerlåset för  
räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag  
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för  
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller  
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta  
revisionsbevis om belopp och annan information i  
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras,  
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga  
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar  
jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för  
hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en  
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som  
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men  
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i  
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en  
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-  
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens  
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av  
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-  
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla  
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Lerlåset  
ställning per den 31 december 2013 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lerlåset  
för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det  
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och  
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört  
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag  
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av  
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är  
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i  
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller  
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och  
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade  
förluset enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2014



Ralf Toresson

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	7 588 900	7 455 184	7 447 000
Hyror bostäder	785 800	912 918	940 000
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Hyror parkering	37 700	40 859	44 640
Hyror garage	340 300	348 123	336 450
Hyror förråd	3 600	3 600	3 600
Kabel-TV intäkter	122 700	123 988	124 000
Gästlägenhet	0	21 590	0
Öresutjämning	0	46	0
Övriga intäkter	0	3 567	0
	<b>8 885 000</b>	<b>8 915 874</b>	<b>8 901 690</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-8 355	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-280 000	-280 000	-280 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-73 088	0
Snöröjning/sandning	-150 000	-159 702	-130 000
Städning entreprenad	-268 000	-262 500	-261 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 700	-6 585	-6 600
Myndighetstillsyn	0	-1 960	0
Garage	-500	-313	-500
Gård	-3 000	-3 077	-3 000
Serviceavtal	0	-1 200	0
Förbrukningsmateriel	-12 000	-12 392	-12 000
	<b>-790 200</b>	<b>-809 171</b>	<b>-713 101</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-6 913	0
Tvättstuga	0	-69 168	0
Entré/trapphus	0	-4 080	0
Lås	0	-8 871	0
VVS	0	-65 229	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 575	0
Ventilation	0	-481	0
Elinstallationer	0	-901	0
Hiss	0	-1 234	0
Huskropp utvändigt	0	-1 525	0
Garage/parkering	0	-5 756	0
Vattenskada	0	-11 820	0
	<b>-150 000</b>	<b>-184 552</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-346 000
Entré/trapphus	0	-304 675	0
Värmeanläggning	0	-202 500	0
Fasad	0	-125 047	0
	<b>0</b>	<b>-632 222</b>	<b>-346 000</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-285 000	-285 782	-280 000
Värme	-1 850 000	-1 733 973	-1 750 000
Vatten	-238 000	-237 351	-230 000
Sophämtning/renhållning	-212 000	-208 132	-210 000
Grovsopor	0	-8 754	0
	<b>-2 585 000</b>	<b>-2 473 992</b>	<b>-2 470 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-153 000	-114 973	-113 800
Tomträttsavgäld	-528 500	-528 217	-528 500
Kabel-TV	-141 000	-138 164	-140 000
	<b>-822 500</b>	<b>-781 354</b>	<b>-782 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-220 800	-219 690	-265 380
	<b>-220 800</b>	<b>-219 690</b>	<b>-265 380</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-29 000	-22 829	-29 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-25 313	0
Inkassering avgift/hyra	-10 000	-13 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 500	-24 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 975	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-739	-5 000
Förvaltningsarvode	-529 000	-510 860	-506 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	0	-30 000
Administration	-10 000	-8 813	-10 000
Korttidsinventarier	-2 000	-900	-3 000
Konsultarvode	-20 000	-92 700	-20 000
Föreningsavgifter	-2 000	-7 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 600	-8 360	-8 600
	<b>-675 600</b>	<b>-721 489</b>	<b>-640 600</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-180 000	-180 000	-180 000
Arbetsgivaravgifter	-56 500	-52 891	-56 500
	<b>-236 500</b>	<b>-232 891</b>	<b>-236 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-611 600	-611 646	-611 647
Förbättringar	-161 100	-169 738	-161 092
Markanläggning	-8 600	0	-8 646
	<b>-781 300</b>	<b>-781 384</b>	<b>-781 385</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-6 261 900</b>	<b>-6 836 745</b>	<b>-6 385 266</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 623 100</b>	<b>2 079 128</b>	<b>2 516 424</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	5 000	9 492	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	716	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	192	0
Låneräntor	-2 060 000	-2 224 636	-2 300 000
Övriga räntekostnader	0	-5 710	0
	<b>-2 055 000</b>	<b>-2 219 946</b>	<b>-2 295 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>568 100</b>	<b>-140 818</b>	<b>221 424</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering	0	9 070	0
	<b>0</b>	<b>9 070</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>568 100</b>	<b>-131 748</b>	<b>221 424</b>