

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lerläset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2079.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 2022-03-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sthlm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Rågsved samfällighetsförening. Föreningens andel är 3,99 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Styrelsen

Anders Johnsson	Ordförande
Martin Thalström	Vice ordförande
Tomas Odelbo	Sekreterare
Torbjörn Nilsson	Ledamot
Peter Valtin	Ledamot

Aron Ahlbäck	Suppleant
Johannes Blomgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aron Ahlbäck, Johannes Blomgren, Anders Johnsson och Martin Thalström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Monika Swedstrand

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision
Toresson Revision

Valberedning

Anna Klingberg
Kristina Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-25. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-27. Extra stämma med anledning av beslut om energieffektivisering.

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.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.

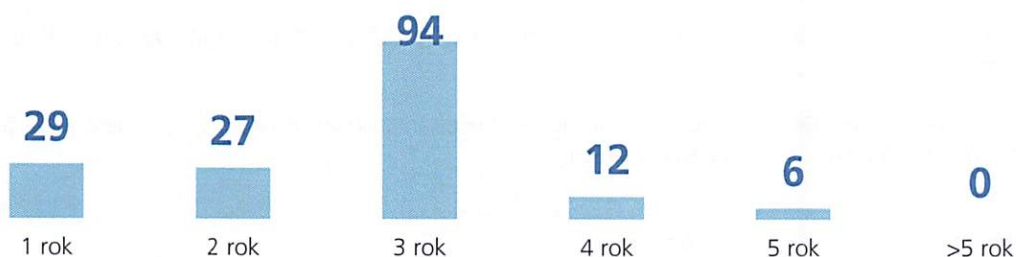
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 270 m², varav 11 336 m² utgör boyta och 934 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 160 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästlägenhet

Kommentar

För uthyrning och kontor till föreningen

För nyttjande av föreningens medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2079.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2022	Energieffektiva maskiner i port 21
Lekplats	2022	Byte av redskap
Radonåtgärder	2022	Samtliga lägenheter godkända
Tak	2022	Diverse reparationer
Radonåtgärder	2021	Komplettering av radonsugar
Tvättstugor	2021	Målning och nya torkskåp i port 10 & 21
OVK	2020	Obligatorisk Ventilationskontroll, Myndighetskontroll
Passagesystem till portar	2019	.
Energideklaration	2019	Myndighetskrav
Stamspolning	2019	
Energieffektiv belysning/rörelsestyrd belysning	2017	Trapphus
Trapprenovering	2016	Diverse reparationer
Rökluckor	2015	Myndighetskrav
Byte av armatur	2015	Utomhus
Fasadputs	2015	Diverse reparationer
Stamspolning	2014	
Rökluckor	2013	Myndighetskrav
Fasadputs	2013	Diverse reparationer
Fasadputs	2012	Diverse reparationer
Skyddsrum	2011	Myndighetsbesiktigade och godkända efter åtgärder
Undercentral	2011	Utbyte av expansionskärl
Radonåtgärder	2011	Radonsugar installerade i krypprunder
Port	2010	Panncentralen
Gästlägenhet	2008 - 2009	Färdigställd för uthyrning
Omputsning av fasad	2007	Garagelängor samt nya garagedörrar
P-platser	2007 - 2008	Uttag för motorvärmare
Tvättstuga, port 7B	2007	Färdigställd under 2007
Radonsanering	2005 - 2007	I form av nya vinddrivna takfläktar och justerade spaltventiler i fönstren, för bättre luftflöden
Renovering av balkonger	1996	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omläggning av tak	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2024	Påbörjas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit eller Tele2
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	AB Driftia
Mark & Trädgård	Furulunds
Parkeringsövervakning	Aimo park
Taxskottning	Plåtslageri Björn Persson
Städning av trapphus m.m	Städpoolen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Underhållsplanering	Svensk fastighetslogistik
Driftstyrning	Nordiq
Störningsjour	Svenska Störningsjouren

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att sälja av en hyresrätt under våren 2023.

Nytt lån kommer att tas för att delfinansiera energieffektiviseringar.

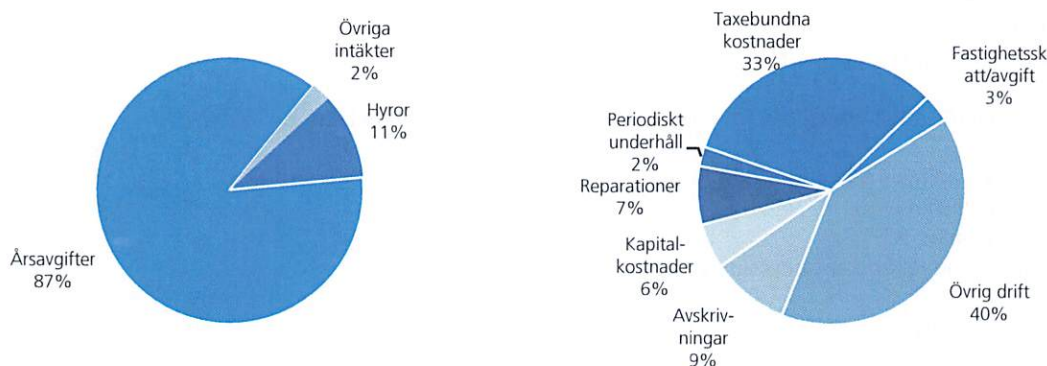
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 4,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 228 043	5 028 508
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 173 290	9 083 312
Finansiella intäkter	4 863	575
Ökning av kortfristiga skulder	597 364	19 661
	9 775 517	9 103 548
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 105 605	6 588 095
Finansiella kostnader	452 296	308 345
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-4 040 609	0
Ökning av kortfristiga fordringar	77 715	7 572
	3 595 007	6 904 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 408 553	7 228 043
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 180 510	2 199 535

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- andra beslut om stadgeändringar togs på extrastämma i januari 2022
- beslut om investering i energieffektivisering med EU-stöd togs på extrastämma i september 2022
- upprustning av lekplatser med byte av utrustning
- nya energieffektiva tvättmaskiner och torktumlare i port 21, utvärderas inför planerat byte av övriga maskiner
- takbesiktning med uppföljande åtgärder och reparationer
- samtliga lägenheter har nu godkänts med avseende på radon
- upprustning av hyreslägenhet inför försäljning
- komplettering av gårdar med nyplantering
- brand- och elbesiktning av garage
- anordnat städdag två gånger
- samt diverse fastighetsförbättringar

Under 2022 beviljades BRF Lerlåset statligt stöd för energieffektivisering, vilket redovisas på balansräkningen. Efter beslut fattade på stämma samt extra stämma inleddes projektering, upphandling samt igångsättning av entreprenad med målsättningen att installera bergvärmepumpar, solpaneler samt utföra injustering av värmesystemet för att förbättra fastigheternas energiprestanda, och föreningen erhöll stöd för att täcka 50% av investeringskostnaden. För att räknas som en energieffektiviseringsåtgärd krävs en förbättring av energiprestandan med minst 20%. Arbetet påbörjades under 2022 men majoriteten av utgifterna sker 2023 och dessa kostnader (netto efter bidrag) kommer att skrivas av under flera år framåt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 160 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 207
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	739	739	743
Hyror/m ² hyresrättsyta	892	796	805	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 103	4 167	4 167	4 401
Elkostnad/m ² totalyta	36	22	21	27
Värmekostnad/m ² totalyta	156	150	131	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	27	27	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	25	35	31
Soliditet (%)	65	65	65	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	839	1 406	1 220	1 003
Nettoomsättning (tkr)	9 180	9 060	9 062	9 106

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 336 m² bostäder och 934 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	67 818 449	0	0	67 818 449
Upplåtelseavgifter	17 128 610	0	0	17 128 610
Fond för yttre underhåll	3 073 018	659 163	-447 235	2 861 090
S:a bundet eget kapital	88 020 077	659 163	-447 235	87 808 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 862 362	-659 163	1 853 297	-4 056 496
Årets resultat	838 867	838 867	-1 406 062	1 406 062
S:a fritt eget kapital	-2 023 495	179 704	447 235	-2 650 434
S:a eget kapital	85 996 582	838 867	0	85 157 715

d

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	838 867
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 203 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-659 163</u>
summa balanserat resultat	-2 023 495

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>197 887</u>
-1 825 608

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

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 180 221	9 059 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-6 932	23 381
Summa rörelseintäkter		9 173 290	9 083 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 462 231	-6 026 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-387 749	-303 570
Personalkostnader	Not 6	-255 625	-257 753
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-781 384	-781 384
Summa rörelsekostnader		-7 886 989	-7 369 480
RÖRELSERESULTAT		1 286 300	1 713 833
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 863	575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 296	-308 345
Summa finansiella poster		-447 433	-307 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		838 867	1 406 062
ÅRETS RESULTAT		838 867	1 406 062

0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	122 732 691	123 514 076
Pågående byggnation	Not 9	-4 040 609	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 692 082	123 514 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 697 082	123 519 076
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72 144	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	13 015 536	6 708 104
Summa kortfristiga fordringar		13 087 680	6 708 104
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		464 049	585 400
Summa kassa och bank		464 049	585 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 551 729	7 293 504
SUMMA TILLGÅNGAR		132 248 811	130 812 580

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 947 059	84 947 059
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 073 018	2 861 090
Summa bundet eget kapital		88 020 077	87 808 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 862 362	-4 056 496
Årets resultat		838 867	1 406 062
Summa fritt eget kapital		-2 023 495	-2 650 434
SUMMA EGET KAPITAL		85 996 582	85 157 715
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 000 000	28 500 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	28 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 500 000	16 000 000
Leverantörsskulder		489 587	374 114
Skatteskulder		30 829	19 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 231 813	760 874
Summa kortfristiga skulder		16 252 229	17 154 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 248 811	130 812 580

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	8 008 862	7 890 506
Hyror bostäder	560 586	631 204
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror parkering	43 290	41 625
Hyror garage	342 118	341 872
Hyror förråd	3 600	3 600
Kabel-TV intäkter	142 926	124 930
Hyresrabatt	-6 964	0
Gemensamhetslokal	20 300	4 500
Överlåtelse/pantsättning	37 191	0
Gästlägenhet	22 200	15 500
Öresutjämning	113	193
	9 180 221	9 059 931

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	14 618
	Övriga intäkter	-6 932	8 763
		-6 932	23 381

d

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	281 040	268 395
	Fastighetsskötsel beställning	52 955	13 303
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	418 750	400 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	34 974
	Snöröjning/sandning	154 656	100 077
	Städning entreprenad	286 248	282 705
	Städning enligt beställning	48 125	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 600	8 099
	Myndighetstillsyn	13 626	22 203
	Gemensamma utrymmen	8 431	24 035
	Garage/parkering	313	0
	Gård	18 265	23 936
	Serviceavtal	26 448	14 635
	Förbrukningsmateriel	63 080	48 657
	Störningsjour och larm	3 219	0
	Brandskydd	22 388	19 269
	Fordon	3 065	65
		1 409 208	1 260 353
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	22 919
	Hyseslägenheter	3 483	0
	Gemensamma utrymmen	54 000	5 130
	Tvättstuga	262 796	108 889
	Sophantering/återvinning	1 725	0
	Entré/trapphus	11 510	24 758
	Lås	26 236	32 487
	VVS	64 700	63 141
	Värmeanläggning/undercentral	1 999	44 669
	Ventilation	0	26 200
	Elinstallationer	28 186	18 987
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 000	0
	Tak	22 219	0
	Fasad	50 449	0
	Fönster	0	2 505
	Mark/gård/utemiljö	24 519	0
	Garage/parkering	705	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 808	66 778
	Vattenskada	20 713	3 131
		587 047	419 594
Periodiskt underhåll			
	Tvättstuga	0	219 210
	Entré/trapphus	0	36 500
	VVS	0	31 000
	Värmeanläggning	0	26 225
	Ventilation	0	126 800
	Tak	104 875	0
	Mark/gård/utemiljö	93 012	7 500
		197 887	447 235
Taxebundna kostnader			
	El	441 297	268 075
	Värme	1 916 994	1 845 960
	Vatten	334 829	329 369
	Sopborttagning/renhållning	2 821	2 799
	Grovsopor	12 200	13 333
		2 708 141	2 459 536
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	167 662	153 913

Markhyra/väggavgift/avgäld	9 434	0
Tomträttsavgäld	652 700	652 700
Samfällighetsavgift	291 352	217 517
Kabel-TV	156 398	149 515
	1 277 546	1 173 645
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	282 402	266 409
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 462 231	6 026 772

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	6 044
	Tele- och datakommunikation	0	2 881
	Juridiska åtgärder	0	8 125
	Inkassering avgift/hyra	2 505	3 539
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 000	25 938
	Föreningskostnader	20 692	7 489
	Styrelseomkostnader	0	795
	Fritids- och trivselkostnader	2 333	305
	Förvaltningsarvode	162 773	159 304
	Administration	72 057	22 025
	Korttidsinventarier	10 679	1 151
	Konsultarvode	72 211	46 335
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	8 259	9 550
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 550	9 400
		387 749	303 570

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	200 000	204 000
	Sociala kostnader	55 625	53 753
		255 625	257 753

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	611 646	611 646
	Förbättringar	169 738	169 738
		781 384	781 384

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
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	-15 136 842	-14 355 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-781 384	-781 384
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 918 227	-15 136 842
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 732 691	123 514 076
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	125 793 000	99 110 000
	Taxeringsvärde mark	93 928 000	77 020 000
		219 721 000	176 130 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	217 000 000	174 000 000
	Lokaler	2 721 000	2 130 000
		219 721 000	176 130 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	-4 040 609	0
		-4 040 609	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	68 076	65 461
	Klientmedel hos SBC	11 892 732	5 592 190
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		13 015 536	6 708 104

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 861 090	2 332 700
	Reservering enligt stadgar	659 163	528 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-447 235	0
	Vid årets slut	3 073 018	2 861 090

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,590 %	14 500 000	14 500 000	2023-05-09
	Handelsbanken	0,540 %	14 000 000	14 000 000	2024-03-01
	Swedbank	2,489 %	2 000 000	2 000 000	2025-04-25
	Swedbank	2,489 %	14 000 000	14 000 000	2025-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		44 500 000	44 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 500 000	-16 000 000	
			30 000 000	28 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 954 522	103 954 522

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	37 611	11 880
	Avgifter och hyror	775 452	748 994
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	418 750	0
		1 231 813	760 874

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbeten/entreprenad med energieffektivisering fortsätter under våren.

Avgiftshöjning från 1 april 2023.

d

Styrelsens underskrifter

Sthlm den 24 / 4 2023



Anders Johnsson
Ordförande



Martin Thalström
Vice ordförande



Tomas Odelbo
Sekreterare



Torbjörn Nilsson
Ledamot

Peter Valtin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 2023



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred 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
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2022 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorans 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.

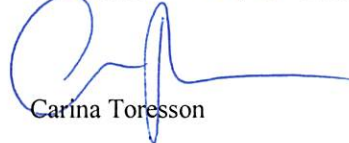
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2/5 2023



Carina Toresson