



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lerlåset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 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 sopsugsanläggning.

Styrelsen

Anders Johnsson	Ledamot
Torbjörn Nilsson	Ledamot
Tomas Odelbo	Ledamot
Jasmine Khalil	Ledamot
Anné Widén	Ledamot

Evelyn Serrano	Suppleant
Senol Özdemir	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Torbjörn Nilsson, Tomas Odelbo, Evelyn Serrano, Anné Widén och Senol Özdemir.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision
Toresson Revision

Valberedning

Moniqa Gustafsson
Helene Valentin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19.

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 Brandskyddskontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

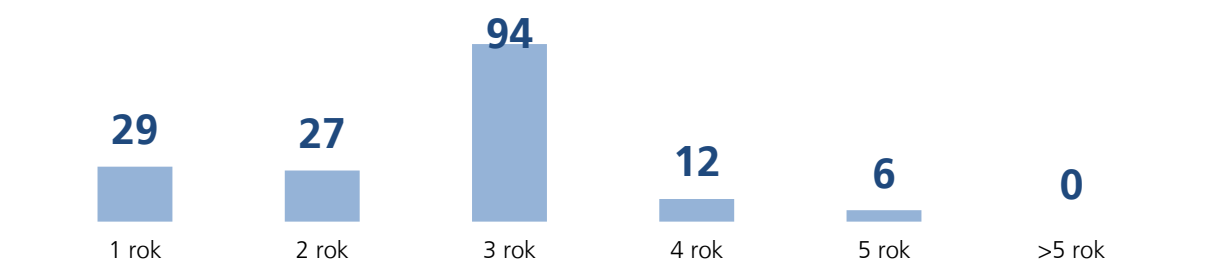
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1959.

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

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
Energideklaration	2019	Myndighetskrav
Passagesystem till portar	2019	.
Stamspolning	2019	
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
Stamspolning	2014	
Radonmätning	2013	Myndighetskrav
Fasadputs	2013	Diverse reparationer
Rökluckor	2013	Myndighetskrav
Radonmätning	2012	
Fasadputs	2012	Diverse reparationer
Radonåtgärder	2011	Radonsugar installerade i kryppgrunder
Skyddsrum	2011	Myndighetsbesiktigade och godkända efter åtgärder
Undercentral	2011	Utbyte av expansionskärl
Port	2010	Panncentralen
Ny källardörr till port 24	2009 - 2010	
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 eller ComHem (Tre hål i väggen)
Ekonomisk förvaltning	SV Bolån AB tom 2019-06-30
Teknisk förvaltning & fastighetskötsel	AB Driftia
Lägenhetsförteckning	SV Bolån AB tom 2019-06-30
Mark & Trädgård	Furulunds
Parkeringsövervakning	Q-park
Takskottning	Plåtslageri Björn Persson
Städning av trapphus m.m.	Städpoolen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC from 2019-07-01
Lägenhetsförteckning	SBC from 2019-07-01

Övrig information

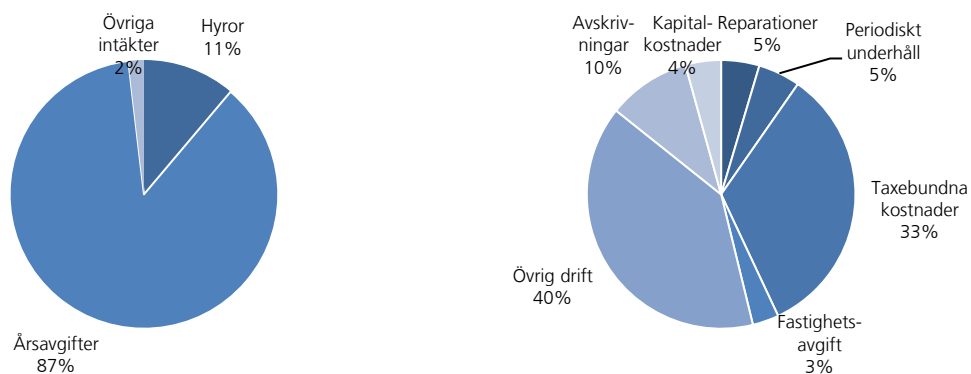
Styrelsen har påbörjat arbetet med att göra en ny underhållsplan.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 499 145	6 177 534
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 122 127	9 070 282
Finansiella intäkter	687	0
Minskning kortfristiga fordringar	472 497	0
Medlemsinsatser	0	1 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	565 387
	9 595 311	11 285 669
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 679 784	5 858 608
Finansiella kostnader	336 742	593 308
Ökning av kortfristiga fordringar	0	512 143
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	5 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	127 322	0
	9 143 849	11 964 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 950 607	5 499 145
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	451 462	-678 389

*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 1 377 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

Installation av passagesystem för entréportar.

Stampolning av vertikala stammar och instick från alla lägenheter.

Ny energideklaration upprättad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 160 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 233
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 35
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 214

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	741	739	737
Hyror/m ² hyresrättsyta	801	741	838	838
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 401	4 588	5 056	5 337
Elkostnad/m ² totalyta	27	22	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	165	120	132	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	24	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	48	53	81
Soliditet (%)	63	62	59	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 003	1 837	2 074	1 232
Nettoomsättning (tkr)	9 106	9 070	9 114	9 082

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	67 818 449	0	0	67 818 449
Upplåtelseavgifter	17 128 610	0	0	17 128 610
Fond för yttre underhåll	2 393 360	528 390	0	1 864 970
S:a bundet eget kapital	87 340 419	528 390	0	86 812 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 811 886	-528 390	1 836 982	-7 120 478
Årets resultat	1 003 128	1 003 128	-1 836 982	1 836 982
S:a ansamlad förlust	-4 808 758	474 738	0	-5 283 496
S:a eget kapital	82 531 661	1 003 128	0	81 528 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 003 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 283 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-528 390</u>
summa balanserat resultat	-4 808 759

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

589 050

-4 219 709

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 106 219	9 070 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 908	0
Summa rörelseintäkter		9 122 127	9 070 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 385 107	-4 870 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 902	-742 328
Personalkostnader	Not 6	-259 396	-245 944
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-781 384	-781 384
Summa rörelsekostnader		-7 735 790	-6 639 992
RÖRELSERESULTAT		1 386 337	2 430 290
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		687	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 896	-593 308
Summa finansiella poster		-383 209	-593 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 003 128	1 836 982
ÅRETS RESULTAT		1 003 128	1 836 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	125 076 844	125 858 229
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 076 844	125 858 229
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 081 844	125 863 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 504	9 254
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 060 431	523 396
Summa kortfristiga fordringar		3 078 935	532 650
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 931 825	5 499 145
Summa kassa och bank		2 931 825	5 499 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 010 760	6 031 795
SUMMA TILLGÅNGAR		131 092 604	131 895 023

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	84 947 059	84 947 059
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 393 360
Summa bundet eget kapital	87 340 419	86 812 029
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 811 886	-7 120 478
Årets resultat	1 003 128	1 836 982
Summa fritt eget kapital	-4 808 758	-5 283 496
SUMMA EGET KAPITAL	82 531 661	81 528 533
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	47 000 000
Summa långfristiga skulder	47 000 000	49 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	512 771	637 496
Skatteskulder	6 104	0
Övriga skulder	0	1 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 042 068
Summa kortfristiga skulder	1 560 943	1 366 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	131 092 604	131 895 023

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	7 934 520	7 914 647
Hyror bostäder	638 449	593 391
Hyror lokaler	3 000	0
Hyror parkering	21 645	0
Hyror garage	353 101	403 402
Hyror förråd	1 800	0
Kabel-TV intäkter	124 993	124 610
Gemensamhetslokal	10 900	0
Gästlägenhet	17 600	33 955
Öresutjämning	212	277
	9 106 219	9 070 282

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 265	0
Övriga intäkter	14 643	0
	15 908	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	132 330	0
	Fastighetskötsel beställning	1 023 506	0
	Snöröjning/sandning	32 838	422 175
	Städning entreprenad	131 377	687 717
	Städning enligt beställning	605	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 884	0
	Myndighetstillsyn	25 200	8 152
	Garage	373	313
	Gård	4 024	0
	Serviceavtal	9 600	0
	Förbrukningsmateriel	8 465	1 699
	Brandskydd	16 863	0
		1 387 065	1 120 055
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	227 463	140 468
	Gemensamma utrymmen	5 260	0
	Tvättstuga	40 822	0
	Källare	2 543	0
	Entré/trapphus	2 649	0
	Lås	2 857	0
	VVS	27 391	0
	Elinstallationer	4 687	0
	Balkonger/altaner	262	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 998	0
	Vattenskada	36 672	0
	Övrigt	3 267	0
		363 871	140 468
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	502 786
	VVS, stamspolning	198 425	0
	Mark/gård/utemiljö	390 625	0
		589 050	502 786
	Taxebundna kostnader		
	El	330 504	273 078
	Värme	2 034 736	1 481 071
	Vatten	223 407	292 589
	Sophämtning/renhållning	7 988	0
		2 596 635	2 046 738
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	141 604	137 280
	Tomträttsavgäld	631 325	597 775
	Samfällighetsavgift	276 386	0
	Kabel-TV	146 536	75 300
	Bredband	0	9 539
		1 195 851	819 894
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	252 636	240 396
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 385 107	4 870 337

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	18 919	23 274
	Juridiska åtgärder	0	2 630
	Inkassering avgift/hyra	6 375	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	24 675
	Föreningskostnader	10 907	1 200
	Fritids- och trivselkostnader	2 450	0
	Förvaltningsarvode	0	148 328
	Förvaltningsarvoden övriga	165 788	0
	Administration	16 362	7 973
	Korttidsinventarier	33 573	35 582
	Konsultarvode	45 507	204 977
	Tidningar facklitteratur	901	0
	Föreningsavgifter	9 120	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 950
	Övriga driftskostnader	0	284 738
		309 902	742 328
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	204 000	195 682
	Sociala kostnader	55 396	50 262
		259 396	245 944
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	611 646	611 646
	Förbättringar	169 738	169 738
		781 384	781 384

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 650 918	138 650 918
	Utgående anskaffningsvärde	138 650 918	138 650 918
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 792 689	-12 011 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-781 384	-781 384
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 574 074	-12 792 689
	Planenligt restvärde vid årets slut	125 076 844	125 858 229
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 110 000	83 929 000
	Taxeringsvärde mark	77 020 000	51 649 000
		176 130 000	135 578 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	174 000 000	134 035 000
	Lokaler	2 130 000	1 543 000
		176 130 000	135 578 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 495	25 495
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 495	25 495
	Ackumulerade 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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	41 581	32 955
	Skattefordran	0	6 136
	Klientmedel hos SBC	3 018 782	0
	Inkasso	68	0
	Fordringar kreditfakturor	0	484 305
		3 060 431	523 396

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 864 970	1 458 236
	Reservering enligt stadgar	528 390	406 734
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 393 360	1 864 970

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringdag	
	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	0,810 %	2 000 000	4 000 000	2022-05-25
	Swedbank	0,810 %	14 000 000	14 000 000	2022-05-25
	Handelsbanken	1,010 %	14 000 000	14 000 000	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		47 000 000	49 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			47 000 000	49 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 954 522	103 954 522

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	14 072	80 121
	Avgifter och hyror	706 221	647 460
	Tomträttsavgäld	321 775	0
		1 042 068	727 581

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen förbereder OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genom diverse reparationer av vindhuvor OVK kommer att genomföras under våren 2020.

Vi planerar att rusta upp lekplatsen utanför port 12.

Renovering och ommålning av entrédörrarna sker under våren 2020.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 28 / 4 2020



Anders Johnsson
Ledamot



Torbjörn Nilsson
Ledamot



Tomas Odelbo
Ledamot



Jasmine Khalil
Ledamot



Anné Widén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2020



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 2019.

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 2019 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 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
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 2019 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 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 9 juni 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 940 000	7 934 520	7 940 000
Hyror bostäder	580 000	638 449	580 000
Hyror lokaler	6 000	3 000	6 000
Hyror parkering	42 000	21 645	42 000
Hyror garage	346 000	353 101	346 800
Hyror förråd	3 000	1 800	3 600
Kabel-TV intäkter	124 000	124 993	124 600
Gemensamhetslokal	7 000	10 900	7 000
Gästlägenhet	15 000	17 600	12 000
Öresutjämnning	0	212	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 265	0
Övriga intäkter	0	14 643	0
	9 063 000	9 122 127	9 062 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-132 330	0
Fastighetsskötsel beställning	-80 000	-1 221 931	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-350 000	0	-310 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	0	-30 000
Snöröjning/sandning	-250 000	-32 838	-200 000
Städning entreprenad	-225 000	-131 377	-220 000
Städning enligt beställning	0	-605	-0
Mattvätt/Hyrmattor	-7 500	-1 884	-7 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-165 000	0	0
Myndighetstillsyn	-9 000	-25 200	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Garage	0	-373	0
Gård	-5 000	-4 024	-5 000
Serviceavtal	-10 000	-9 600	-10 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-8 465	-5 000
Brandskydd	-17 000	-16 863	-16 500
	-1 155 500	-1 585 490	-862 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-227 463	-250 000
Gemensamma utrymmen	0	-5 260	0
Tvättstuga	0	-40 822	0
Källare	0	-2 543	0
Entré/trapphus	0	-2 649	0
Lås	0	-2 857	0
VVS	0	-27 391	0
Elinstallationer	0	-4 687	0
Balkonger/altaner	0	-262	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 998	0
Vattenskada	0	-36 672	0
Övrigt	0	-3 267	0
	-200 000	-363 871	-250 000

Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-30 000	0	0
Entré/trapphus	-250 000	0	0
VVS	-165 000	0	0
Ventilation	-150 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-390 625	0
VVS (stamspolning)	0	0	-210 000
Installation passagesystem	0	0	-690 000
Radonåtgärder	0	0	-250 000
Energideklaration	0	0	-25 000
	-695 000	-390 625	-1 175 000
Taxebundna kostnader			
El	-320 000	-330 504	-275 000
Värme	-1 540 000	-2 034 736	-1 650 000
Vatten	-300 000	-223 407	-260 000
Sophämtning/renhållning	-275 000	-7 988	-240 000
Grovsopor	-7 000	0	-5 000
	-2 442 000	-2 596 635	-2 430 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-143 000	-141 604	-140 000
Tomträttsavgäld	-623 000	-309 550	-623 000
Samfällighetsavgift	0	-276 386	0
Kabel-TV	-149 000	-146 536	-143 000
Bredband	0	0	-10 000
	-915 000	-874 076	-916 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-253 000	-252 636	-240 000
	-253 000	-252 636	-240 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-18 919	-20 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-40 000
Inkassering avgift/hyra	-4 000	-6 375	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	0	-23 5000
Föreningskostnader	-10 000	-10 907	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 450	-1 000
Förvaltningsarvode	-425 000	0	-475 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-165 788	0
Administration	-10 000	-63 516	-15 000
Korttidsinventarier	0	-33 573	-2 000
Konsultarvode	-45 000	-45 507	-45 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-901	0
Föreningsavgifter	0	-9 120	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	0	-9 000
	-561 000	-357 056	-644 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-200 000	-204 000	-200 000
Övriga arvoden	-2 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-65 000	-55 396	-64 000
	-267 000	-259 396	-268 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-612 000	-611 646	-611 7000
Förbättringar	-170 000	-169 738	-169 700
Markanläggning	0	0	-8 700
	-782 000	-781 384	-790 100

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 270 500	-7 461 169	-5 575 600
RÖRELSERESULTAT	1 792 500	1 660 958	-1 486 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	583	0
Ränteintäkter	0	0	2 000
Låneräntor	-475 000	-331 839	-475 000
Räntekostnader skattekonto	0	-624	0
Övriga räntekostnader	0	-4 279	0
	-475 000	-336 055	-473 000
RESULTAT	1 317 500	1 324 903	1 013 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE