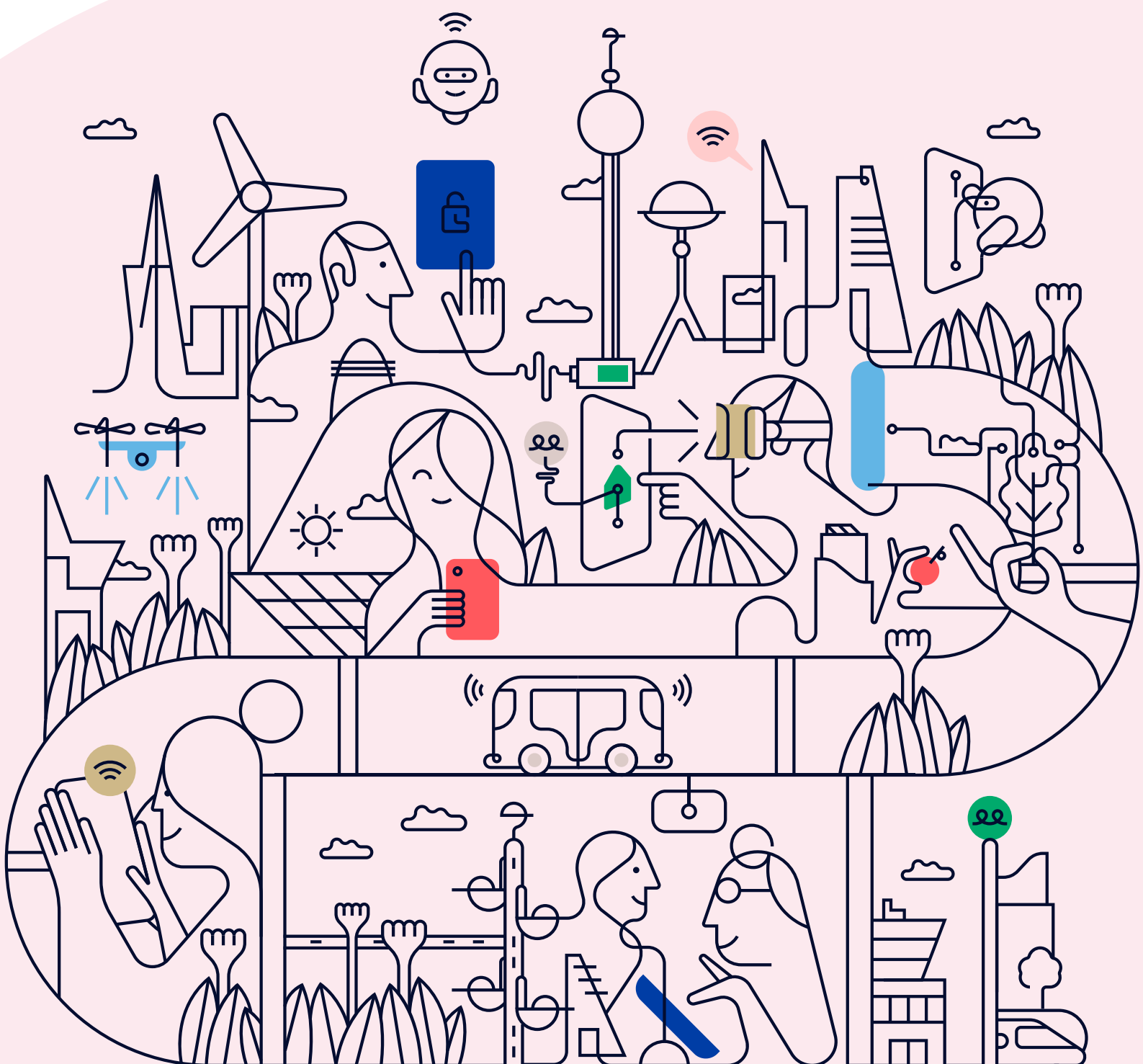




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lerlåset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt, senaste datum för förlängning var 2017, nästa datum för omförhandling av priset är 2037 och nästa datum för uppsägning är 2057.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 1959

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 161 bostadsrätter om totalt 11 336 kvm och 2 lokaler om 934 kvm.

Byggnadernas totalyta är 12 270 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Johnsson	Ordförande
Per Tomas Christofer Odelbo	Sekreterare
Karl Peeter Martin Thalström	Vice Ordförande
Hanna Ruth Karin Olsson	Styrelseledamot
Torbjörn Nilsson	Styrelseledamot
Begos Nettabai	Suppleant
Ylva Marita Linnéa Nilsson	Suppleant

Valberedning

Annika Sandström
Fredrik Hedström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Monika Swedstrand	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Omläggning tak port 24-30
- 2023-2024** ● Energieffektivisering - bergvärme, solceller, injustering
- 2023** ● Fasadputs/balkonger - Besiktning och diverse reparationer
Entréportar - Renovering av bostadsentréer, samtliga trapphus
Energieffektiv belysning (LED) - Utomhus garage
Skyddsrum - Godkänd myndighetstillsyn
- 2022** ● Tvättstugor - Energieffektiva maskiner i port 21
Radonåtgärder - Samtliga lägenheter godkända
Tak - Diverse reparationer
Lekplats - Byte av redskap
- 2021** ● Tvättstugor - Målning och nya torkskåp i port 10 & 21
Radonåtgärder - Komplettering av radonsugar
- 2020** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll, Myndighetskontroll
- 2019** ● Energideklaration - Myndighetskrav
Passagesystem till portar - Installation av elektroniskt passagesystem Aptus
Stamspolning
- 2017** ● Energieffektiv belysning/rörelsestyrd belysning - Trapphus
- 2016** ● Trapprenovering - Diverse reparationer

2015	●	Byte av armatur - Utomhus Fasadputs - Diverse reparationer
2014	●	Stamspolning
2013	●	Fasadputs - Diverse reparationer
2012	●	Fasadputs - Diverse reparationer
2011	●	Radonåtgärder - Radonsugar installerade i krypgrunder
2010	●	Port - Panncentralen
2008-2009	●	Gästlägenhet - Färdigställd för uthyrning
2007-2008	●	P-platser - Uttag för motorvärmare
2007	●	Tvättstuga, port 7B - Färdigställd under 2007 Omputsning av fasad - Garagelängor samt nya garagedörrar
2005-2007	●	Radonsanering - I form av nya vinddrivna takfläktar och justerade spaltventiler i fönstren, för bättre luftflöden
1996	●	Renovering av balkonger
1995	●	Rörstambyte Elstambyte
1992	●	Omläggning av tak

Planerade underhåll

2026	●	Fasadrenovering (påbörjas)
------	---	----------------------------

Avtal med leverantörer

Driftstyrning	Nordiq
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Internetleverantör	Ownit/Tele2
Mark och trädgårdsskötsel, snöröjning	Furulunds
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Städning av trapphus m.m.	Städpoolen AB
Störningsjour	Svenska störningsjouren
Takskottning	Plåtslageri Björn Persson
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AB Driftia
Underhållsplanering	Svensk fastighetslogistik
Driftavtal värmepumpar	Ferla

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Rågsved Samfällighetsförening, med en andel på 3.99%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftsförändring: Årsavgifterna höjdes från 2024-01-01 med 5,0%. Hyror höjdes från 2024-04-01 med 5,4%.

Lån: Ett lån hos SHB på 14 miljoner lades om 2024-03-01 till ny ränta 3,68%, lånet löper på tre år. Ett lån hos SHB på 7 miljoner löstes 2024-12-02 (tidigare bryggån för energieffektivisering).

Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal med Ferla avseende värmepumpar.

Förnyat avtal med Furulunds för tre år framåt.

Övriga uppgifter

Energieffektivisering: Arbetet med energieffektiviseringen som pågått i Brf Lerlåset avslutades under verksamhetsåret 2024. Projektet har inbegripit att installera bergvärmepumpar, solpaneler på taken för fastigheten på Lerbäcksgård 24-30 samt utföra injustering av värmesystemet för att förbättra fastigheternas energiprestanda och har genomförts med stöd från EU, delfinansierat av Europeiska Unionen/Next Generation EU.

Momsregistrering: Föreningen har momsregistrerats från 2024-08-21 avseende försäljning av el från solcellsanläggning.

Fastighetsdeklaration: En ny fastighetsdeklaration har upprättats. Denna ligger till grund för fastighetsbeskattning.

Besiktningar: Lekplatsbesiktning, statusbesiktning elanläggningar och statusbesiktning tak har genomförts under 2024, utöver de besiktningar som genomförts i samband med energientreprenaden.

Städdag har anordnats under våren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 211 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 194 907	9 570 302	9 180 221	9 059 931
Resultat efter fin. poster	636 950	-2 113	838 867	1 406 062
Soliditet (%)	65	62	65	65
Yttre fond	8 273 515	5 375 131	3 073 018	2 861 090
Taxeringsvärde	219 721 000	219 721 000	219 721 000	176 130 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	784	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	88,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 103	4 748	4 103	4 167
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 627	4 197	3 627	3 876
Sparande per kvm totalyta, kr	145	124	148	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	41	36	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	170	156	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	36	27	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	246	219	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	1,86	-	-
Räntekänslighet (%)	4,87	6,05	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	68 294 761	-	-	68 294 761
Upplåtelseavgifter	18 922 298	-	-	18 922 298
Fond, yttre underhåll	5 375 131	-741 616	-3 640 000	8 273 515
Balanserat resultat	-4 325 608	-2 113	-3 640 000	-7 226 104
Årets resultat	-2 113	2 113	636 950	636 950
Eget kapital	88 264 470	0	636 950	88 901 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 586 105
Årets resultat	636 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 640 000
Totalt	-6 589 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	90 625
Balanseras i ny räkning	-6 498 530

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 194 907	9 570 302
Övriga rörelseintäkter	3	15 168	74 654
Summa rörelseintäkter		10 210 075	9 644 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 375 572	-7 356 849
Övriga externa kostnader	9	-378 595	-379 137
Personalkostnader	10	-257 807	-255 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-914 656	-781 392
Summa rörelsekostnader		-7 926 630	-8 772 557
RÖRELSERESULTAT		2 283 445	872 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 500	17 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 667 995	-892 261
Summa finansiella poster		-1 646 495	-874 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		636 950	-2 112
ÅRETS RESULTAT		636 950	-2 112

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	130 474 806	121 951 299
Maskiner och inventarier	13	2 320 346	0
Pågående projekt	14	0	13 474 564
Summa materiella anläggningstillgångar		132 795 152	135 425 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 800 152	135 430 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 674	47 613
Övriga fordringar	16	1 739 952	5 642 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	445 239	89 800
Summa kortfristiga fordringar		2 242 865	5 779 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		78 499	406 892
Summa kassa och bank		78 499	406 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 321 364	6 186 694
SUMMA TILLGÅNGAR		135 121 516	141 617 557

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 217 059	87 217 059
Fond för yttre underhåll		8 273 515	5 375 131
Summa bundet eget kapital		95 490 574	92 592 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 226 104	-4 325 608
Årets resultat		636 950	-2 113
Summa fritt eget kapital		-6 589 154	-4 327 720
SUMMA EGET KAPITAL		88 901 420	88 264 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	28 500 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		28 500 000	30 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 000 000	21 000 000
Leverantörsskulder		444 946	895 729
Skatteskulder		24 041	45 703
Övriga kortfristiga skulder		577	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 250 532	911 655
Summa kortfristiga skulder		17 720 096	22 853 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 121 516	141 617 557

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 283 445	872 399
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	914 656	781 392
	3 198 101	1 653 791
Erhållen ränta	21 500	17 749
Erlagd ränta	-1 694 216	-867 105
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 525 385	804 436
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-372 776	-75 503
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-106 769	79 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 045 839	808 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 716 055	-17 515 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 716 055	-17 515 173
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 270 000
Upptagna lån	0	7 000 000
Amortering av lån	-7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 000 000	9 270 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 238 106	-7 436 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 971 919	13 408 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 733 814	5 971 919

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lerlåset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 - 4 %
Byggnad	0,5 - 4,07 %
Installationer	4 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 980 442	8 354 054
Hysesintäkter bostäder	565 729	583 866
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter garage	338 005	345 450
Hysesintäkter p-plats	41 418	44 194
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Intäkter kabel-TV	164 724	160 726
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 123	0
Intäkter solel, moms	2 310	0
Gemensamhetslokal	23 600	9 450
Övernattnings-/gästlägenhet	27 600	34 375
Dröjsmålsränta	182	142
Pantsättningsavgift	19 076	14 007
Överlåtelseavgift	20 062	14 443
Administrativ avgift	3 283	0
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Summa	10 194 907	9 570 302

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	6 693	0
Elstöd	0	74 604
Övriga intäkter	8 475	50
Summa	15 168	74 654

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	306 345	282 800
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 783	8 488
Fastighetsskötsel gård enl avtal	425 000	412 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 688	84 850
Larm och bevakning	10 000	32 388
Städning enligt avtal	310 392	296 478
Städning utöver avtal	0	48 125
Besiktningar	13 500	0
Brandskydd	18 981	38 720
Bevakning	792	0
Myndighetstillsyn	4 825	0
Gårdkostnader	25 140	46 611
Garage/parkering	625	0
Snöröjning/sandning	153 968	139 187
Serviceavtal	100 556	32 129
Mattvätt/Hyrmattor	10 611	9 698
Fordon	749	1 244
Förbrukningsmaterial	35 811	30 849
Summa	1 440 766	1 464 066

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyreslägenheter	2 745	7 576
Bostadsrättslägenheter	0	3 763
Tvättstuga	61 504	26 226
Trapphus/port/entr	0	6 977
Källarutrymmen	0	3 934
Dörrar och lås/porttele	10 377	43 027
VVS	22 839	69 803
Värmeanläggning/undercentral	7 000	0
Ventilation	5 040	0
Elinstallationer	19 767	22 144
Tak	6 806	0
Fasader	11 034	0
Garage/parkering	0	34 557
Vattenskada	0	60 467
Skador/klotter/skadegörelse	1 358	11 944
Summa	148 470	290 417

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	90 625	0
Entr/trapphus	0	357 650
Ventilation	0	28 504
Elinstallationer	0	30 188
Fasader	0	325 274
Summa	90 625	741 616

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	703 978	503 305
Uppvärmning	1 953 293	2 081 873
Vatten	613 170	437 089
Sophämtning/renhållning	7 366	1 668
Grovsopor	8 550	7 704
Summa	3 286 357	3 031 639

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	183 751
Självrisk	3 677	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	37 032
Tomträttsavgäld	489 525	652 700
Kabel-TV	134 772	171 555
Samfällighetsavgifter	480 330	489 911
Fastighetsskatt	301 050	294 162
Summa	1 409 354	1 829 111

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 330	-5 001
Inkassokostnader	9 767	9 305
Revisionsarvoden extern revisor	29 875	29 875
Fritids och trivselkostnader	775	135
Föreningskostnader	8 957	17 612
Förvaltningsarvode enl avtal	164 759	158 136
Överlåtelsekostnad	28 084	22 843
Pantsättningskostnad	27 520	17 337
Korttidsinventarier	2 000	4 385
Administration	19 601	34 591
Konsultkostnader	75 807	70 516
Tidningar och facklitteratur	202	689
Bostadsrätterna Sverige	0	9 550
Föreningsavgifter	9 918	9 164
Summa	378 595	379 137

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	204 000	202 000
Arbetsgivaravgifter	53 807	53 178
Summa	257 807	255 178

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 667 995	892 261
Summa	1 667 995	892 261

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 650 918	138 650 918
Årets inköp	9 406 807	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 057 725	138 650 918
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 699 619	-15 918 227
Årets avskrivning	-883 300	-781 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 582 919	-16 699 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 474 806	121 951 299
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 793 000	125 793 000
Taxeringsvärde mark	93 928 000	93 928 000
Summa	219 721 000	219 721 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 495	25 495
Inköp	2 351 702	0
Utgående anskaffningsvärde	2 377 197	25 495
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 495	-25 495
Avskrivningar	-31 356	0
Utgående avskrivning	-56 851	-25 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 320 346	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	13 474 564	-4 040 609
Anskaffningar under året	0	17 515 173
Färdigställt under året	13 474 564	0
Vid årets slut	0	13 474 564

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 637	77 361
Transaktionskonto	1 112 247	4 498 602
Borgo räntekonto	543 067	1 066 426
Summa	1 739 952	5 642 389

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	43 592	89 800
Förutbet försäkr premier	192 827	0
Förutbet kabel-TV	45 645	0
Förutbet tomträttsavgäld	163 175	0
Summa	445 239	89 800

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-04-25	2,49 %	14 000 000	14 000 000
Swedbank	2025-04-25	2,49 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	3,68 %	14 000 000	14 000 000
SBAB	2026-05-19	3,80 %	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek	2024-12-02	0 %	0	7 000 000
Summa			44 500 000	51 500 000
Varav kortfristig del			16 000 000	21 000 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 886	0
Uppl kostn el	111 554	0
Uppl kostnad Värme	121 077	0
Uppl kostn räntor	36 546	62 767
Uppl kostn vatten	92 904	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 252	0
Förutbet hyror/avgifter	879 313	848 888
Summa	1 250 532	911 655

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	103 954 522	103 954 522

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Johnsson
Ordförande

Hanna Olsson
Styrelseledamot

Martin Thalström
Vice Ordförande

Tomas Odelbo
Sekreterare

Torbjörn Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 12:09

DOCUMENT ID:

rkXw61wPgee

ENVELOPE ID:

Bylw6yDwexx-rkXw61wPgee

DOCUMENT NAME:

Brf Lerlåset, 769608-8819 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA OLSSON olssonhanna@live.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:22 06.05.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.15.167
2. TORBJÖRN NILSSON tnilsson1952@hotmail.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:35 06.05.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.15.134
3. Per Tomas Christofer Odelbo tomas.odelbo@live.com	Signed Authenticated	06.05.2025 21:48 06.05.2025 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.15.152
4. Karl Peeter Martin Thalström martin.thalstrom@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:33 07.05.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 217.151.193.36
5. ANDERS JOHANSSON andersjji@icloud.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:30 07.05.2025 18:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.217
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2025 09:24 08.05.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.186.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 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
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 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 12:09

DOCUMENT ID:

r1rvTyPPlgg

ENVELOPE ID:

H1zPT1DPgxg-r1rvTyPPlgg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Lerla?set 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	08.05.2025 09:25	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	08.05.2025 09:25	Low	IP: 2.68.186.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed