

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lerläset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2050.
- 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.
- 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

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| Anné Irene Widén | Ordförande | |
| Bror Anders Johnsson | Vice ordförande | |
| Torbjörn Nilsson | Ledamot | |
| Per Tomas Christofer Odelbo | Ledamot | |
| Jasmine Pampanini Khalil | Ledamot | Avgått under året |
| Joel Mikael Karlsson | Suppleant | Avgått under året |
| Gerty Rakel Lövström | Suppleant | |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bror Anders Johnsson och Gerty Rakel Lövström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Monika Swedstrand

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision
Toresson Revision

Valberedning

Moniqa Gustafsson
Helene Valentin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

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

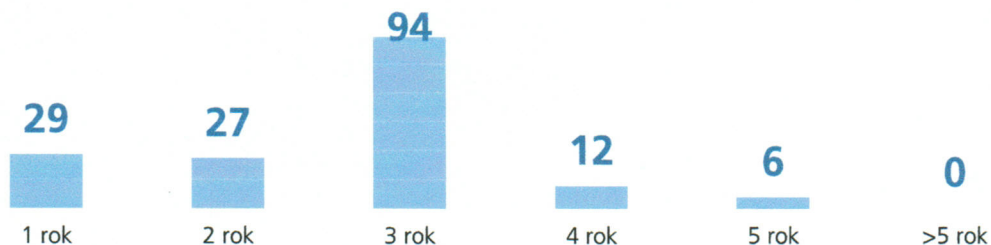
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1959.

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

Gästlägenhet

Kommentar

För uthyrning och kontor till föreningen

För nyttjande av föreningens medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| OVK | 2020 | Obligatorisk Ventilationskontroll, Myndighetskontroll |
| Energideklaration | 2019 | Myndighetskrav |
| Stamspolning | 2019 | |
| Passagesystem till portar | 2019 | . |
| Energieffektiv belysning/rörelsestyrd belysning | 2017 | Trapphus |
| Trapprenovering | 2016 | Diverse reparationer |
| Rökluckor | 2015 | Myndighetskrav |
| Byte av armatur | 2015 | Utomhus |
| Fasadputs | 2015 | Diverse reparationer |
| Radonmätning | 2015 | Myndighetskrav |
| Stamspolning | 2014 | |
| Radonmätning | 2013 | Myndighetskrav |
| Fasadputs | 2013 | Diverse reparationer |
| Rökluckor | 2013 | Myndighetskrav |
| Radonmätning | 2012 | |
| Fasadputs | 2012 | Diverse reparationer |
| Radonåtgärder | 2011 | Radonsugar installerade i krypprunder |
| Skyddsrum | 2011 | Myndighetsbesiktigade och godkända efter åtgärder |
| Undercentral | 2011 | Utbyte av expansionskärl |
| Port | 2010 | Panncentralen |
| Ny källardörr till port 24 | 2009 - 2010 | |
| Gästlägenhet | 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 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

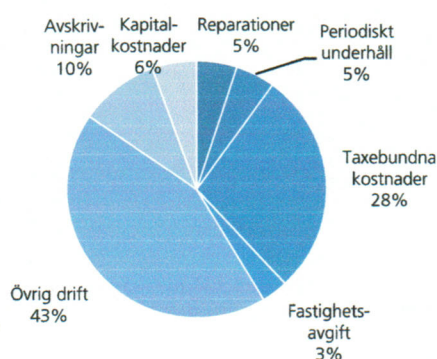
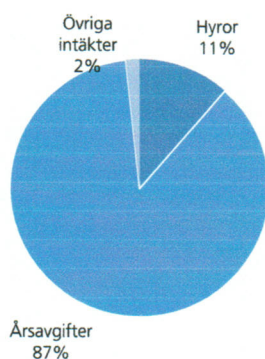
| Avtal | Leverantör |
|--|---------------------------|
| Internetleverantör | Ownit eller ComHem |
| Teknisk förvaltning & fastighetskötsel | AB Driftia |
| Mark & Trädgård | Furulunds |
| Parkeringsövervakning | Aimo park |
| Takskottning | Plåtslageri Björn Persson |
| Städning av trapphus m.m | Städpoolen AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Lägenhetsförteckning | SBC |
| Underhållsplanering | Svensk fastighetslogistik |
| Driftstyrning | Nordiq |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 950 607 | 5 499 145 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 9 074 877 | 9 122 127 |
| Finansiella intäkter | 225 | 687 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 1 743 | 473 018 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 193 932 |
| | 9 076 845 | 9 789 763 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 6 638 300 | 6 954 405 |
| Finansiella kostnader | 435 426 | 383 896 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 500 000 | 2 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 425 218 | 0 |
| | 9 998 944 | 9 338 302 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 5 028 508 | 5 950 607 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -922 099 | 451 462 |

*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 1 429 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

Året har till stor del präglats av den pågående Corona-pandemin vilket ledde till att delar av årets planerade underhåll inte kunde genomföras helt som tänkt, detta till trots har styrelsen/föreningen under året bland annat:

- gått med i branchorganisationen Fastighetsägarna,
- tagit fram en ny underhållsplan,
- tagit fram ett uppdaterat systematiskt brandskydd,
- ordnat en lånepool för föreningens medlemmar med bland annat verktyg,
- förbättrad medlemservice med Swish i expeditionen,

- tagit fram förslag till nya stadgar inför planerad extrainkallad stämma under hösten - stämman har inte kunnat bli av pga de restriktioner som råder i samhället,
- amorterat 2,5 miljoner kronor på föreningens lån,
- bytt trasiga vindsnurror på taken, bytt lyktstolpar vid parkeringen,
- bytt till Aptussystem i tvättstugan, planterat buskar och perenner på gården, genomfört OVK i samtliga lägenheter,
- anordnad städdag, samt diverse fastighetsförbättringar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 160 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 214
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 35
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 209

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 739 | 743 | 741 | 739 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 805 | 801 | 741 | 838 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 167 | 4 401 | 4 588 | 5 056 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 21 | 27 | 22 | 22 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 131 | 165 | 120 | 132 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 27 | 18 | 24 | 23 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 35 | 31 | 48 | 53 |
| Soliditet (%) | 65 | 63 | 62 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 220 | 1 003 | 1 837 | 2 074 |
| Nettoomsättning (tkr) | 9 062 | 9 106 | 9 070 | 9 114 |

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 | 2 332 700 | 528 390 | -589 050 | 2 393 360 |
| S:a bundet eget kapital | 87 279 759 | 528 390 | -589 050 | 87 340 419 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 748 098 | -528 390 | 1 592 178 | -5 811 886 |
| Årets resultat | 1 219 992 | 1 219 992 | -1 003 128 | 1 003 128 |
| S:a ansamlad förlust | -3 528 106 | 691 602 | 589 050 | -4 808 758 |
| S:a eget kapital | 83 751 653 | 1 219 992 | 0 | 82 531 661 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 1 219 992 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 219 709 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -528 390 |
| summa balanserat resultat | -3 528 107 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -3 528 107 |
|----------------------------------|-------------------|

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

0

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 061 704 | 9 106 219 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 13 173 | 15 908 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 074 877 | 9 122 127 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 779 355 | -6 385 107 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -603 365 | -309 902 |
| Personalkostnader | Not 6 | -255 579 | -259 396 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -781 384 | -781 384 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 419 684 | -7 735 790 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 655 193 | 1 386 337 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 225 | 687 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -435 426 | -383 896 |
| Summa finansiella poster | | -435 201 | -383 209 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 219 992 | 1 003 128 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 219 992 | 1 003 128 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,14 | 124 295 460 | 125 076 844 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 124 295 460 | 125 076 844 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 5 000 | 5 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 000 | 5 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 124 300 460 | 125 081 844 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 17 983 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 4 341 612 | 3 060 431 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 341 612 | 3 078 414 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 744 785 | 2 931 825 |
| Summa kassa och bank | | 744 785 | 2 931 825 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 086 397 | 6 010 239 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 129 386 857 | 131 092 083 |

d

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 84 947 059 | 84 947 059 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 2 332 700 | 2 393 360 |
| Summa bundet eget kapital | | 87 279 759 | 87 340 419 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 748 098 | -5 811 886 |
| Årets resultat | | 1 219 992 | 1 003 128 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 528 106 | -4 808 758 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 83 751 653 | 82 531 661 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 44 500 000 | 47 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 44 500 000 | 47 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 418 498 | 512 771 |
| Skatteskulder | | 14 840 | 6 104 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 701 866 | 1 041 547 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 135 204 | 1 560 422 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 129 386 857 | 131 092 083 |

d

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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 | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------|--------|
| 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

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 7 890 506 | 7 934 520 |
| Hyror bostäder | 638 451 | 638 449 |
| Hyror lokaler | 6 000 | 3 000 |
| Hyror parkering | 39 405 | 21 645 |
| Hyror garage | 345 461 | 353 101 |
| Hyror förråd | 3 600 | 1 800 |
| Kabel-TV intäkter | 124 992 | 124 993 |
| Gemensamhetslokal | 3 800 | 10 900 |
| Gästlägenhet | 9 300 | 17 600 |
| Öresutjämning | 189 | 212 |
| | 9 061 704 | 9 106 219 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 1 265 |
| Övriga intäkter | 13 173 | 14 643 |
| | 13 173 | 15 908 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 290 527 | 132 330 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 13 128 | 1 023 506 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 400 000 | 0 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 13 000 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 51 775 | 32 838 |
| | Städning entreprenad | 297 334 | 131 377 |
| | Städning enligt beställning | 38 383 | 605 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 11 509 | 1 884 |
| | Myndighetstillsyn | -11 945 | 25 200 |
| | Gemensamma utrymmen | 7 256 | 0 |
| | Garage/parkering | 313 | 373 |
| | Gård | 23 802 | 4 024 |
| | Serviceavtal | 20 928 | 9 600 |
| | Förbrukningsmateriel | 18 598 | 8 465 |
| | Brandskydd | 52 099 | 16 863 |
| | Fordon | 17 910 | 0 |
| | | 1 244 617 | 1 387 065 |
| Reparationer | | | |
| | Fastighet förbättringar | 95 979 | 227 463 |
| | Gemensamma utrymmen | 4 843 | 5 260 |
| | Tvättstuga | 117 177 | 40 822 |
| | Vind | 2 171 | 0 |
| | Källare | 0 | 2 543 |
| | Entré/trapphus | 1 426 | 2 649 |
| | Lås | 33 274 | 2 857 |
| | VVS | 58 426 | 27 391 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 3 252 | 0 |
| | Ventilation | 26 172 | 0 |
| | Elinstallationer | 33 691 | 4 687 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 544 | 0 |
| | Tak | 6 838 | 0 |
| | Fasad | 1 667 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 262 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 10 592 | 9 998 |
| | Vattenskada | 4 107 | 36 672 |
| | Övrigt | 0 | 3 267 |
| | | 400 159 | 363 871 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| | Byggnad | 31 750 | 0 |
| | VVS | 0 | 198 425 |
| | Ventilation | 186 200 | 0 |
| | Elinstallationer | 37 500 | 0 |
| | Tak | 123 875 | 0 |
| | Fönster | 3 444 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 390 625 |
| | | 382 769 | 589 050 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| | El | 256 772 | 330 504 |
| | Värme | 1 612 485 | 2 034 736 |
| | Vatten | 333 035 | 223 407 |
| | Sophämtning/renhållning | 6 238 | 7 988 |
| | Grovsopor | 6 051 | 0 |
| | | 2 214 581 | 2 596 635 |

U

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 146 586 | 141 604 |
| Självrisk | 44 531 | 0 |
| Tomträttsavgäld | 652 700 | 631 325 |
| Samfällighetsavgift | 279 380 | 276 386 |
| Kabel-TV | 148 146 | 146 536 |
| Bredband | 4 514 | 0 |
| | 1 275 857 | 1 195 851 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 261 372 | 252 636 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 5 779 355 | 6 385 107 |

| | | | |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Tele- och datakommunikation | 9 658 | 18 919 |
| | Inkassering avgift/hyra | 8 550 | 6 375 |
| | Hysesförluster | 1 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 49 350 | 0 |
| | Föreningskostnader | 1 688 | 10 907 |
| | Styrelseomkostnader | 1 500 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 856 | 2 450 |
| | Förvaltningsarvode | 155 876 | 0 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 165 788 |
| | Administration | 34 752 | 16 362 |
| | Korttidsinventarier | 37 172 | 33 573 |
| | Konsultarvode | 293 724 | 45 507 |
| | Tidningar facklitteratur | 928 | 901 |
| | Föreningsavgifter | 0 | 9 120 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 9 310 | 0 |
| | | 603 365 | 309 902 |

| | | | |
|--------------|--|----------------|----------------|
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 204 000 | 204 000 |
| | Sociala kostnader | 51 579 | 55 396 |
| | | 255 579 | 259 396 |

| | | | |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 611 646 | 611 646 |
| | Förbättringar | 169 738 | 169 738 |
| | | 781 384 | 781 384 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | 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 | -13 574 074 | -12 792 689 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -781 384 | -781 384 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -14 355 458 | -13 574 074 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 124 295 460 | 125 076 844 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 99 110 000 | 99 110 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 77 020 000 | 77 020 000 |
| | | 176 130 000 | 176 130 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 174 000 000 | 174 000 000 |
| | Lokaler | 2 130 000 | 2 130 000 |
| | | 176 130 000 | 176 130 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 25 495 | 25 495 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 25 495 | 25 495 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -25 495 | -25 495 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -25 495 | -25 495 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 5 000 | 5 000 |
| | | 5 000 | 5 000 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 57 889 | 41 581 |
| | Klientmedel hos SBC | 4 283 723 | 3 018 782 |
| | Inkasso | 0 | 68 |
| | | 4 341 612 | 3 060 431 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 2 393 360 | 1 864 970 |
| | Reservering enligt stadgar | 528 390 | 528 390 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -589 050 | 0 |
| | Vid årets slut | 2 332 700 | 2 393 360 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | SBAB | 0,590 % | 14 500 000 | 0 | 2023-05-09 |
| | Handelsbanken | 1,010 % | 14 000 000 | 14 000 000 | 2021-03-30 |
| | Swedbank | 0,810 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2022-05-25 |
| | Swedbank | 0,810 % | 14 000 000 | 14 000 000 | 2022-05-25 |
| | SEB | 0,940 % | 0 | 12 000 000 | Avslutat |
| | SEB | 0,010 % | 0 | 5 000 000 | Avslutat |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 44 500 000 | 47 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 44 500 000 | 47 000 000 | |

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

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 103 954 522 | 103 954 522 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 10 800 | 14 072 |
| | Avgifter och hyror | 691 066 | 705 700 |
| | Samfällighetsavgift | 0 | 321 775 |
| | | 701 866 | 1 041 547 |

| Not 16 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---|
| | I december 2020 påbörjades reoveringar i tvättstugan port 21 där vi målar om och installerar nya torkutrustningar under våren, vi gör även samma sak i tvättstugan i port 10. |
| | I december påbörjades även en uppfräschning i gästlägenheten med ommålning och inköp av nya möbler som fortsatt under våren. |
| | Installation av nya bättre radonsugar för att hindra markradon att tränga in i byggnaden. |
| | Ommålning och reparationer av entréportar. |
| | Planerat för upprustning av lekplats. |

d

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 12 / 4 2021



Anné Irene Widén
Ordförande



Bror Anders Johnsson
Vice ordförande



Torbjörn Nilsson
Ledamot



Per Tomas Christofer Odelbo
Ledamot



Jasmine Pampanini Khalil
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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
revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 6 maj 2021



Carina Toresson