

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
Lerlåset

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lerlåset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Bror Anders Johnsson	Ordförande	Ordförande from Oktober 2014
Gun Brith Larsson	Ordförande	Ordförande tom september 2014
Sabina Katarina Engman	Ledamot	
Gerty Rakel Lövström	Ledamot	From Oktober 2014
Torbjörn Nilsson	Ledamot	
Anders Gustav Pettersson	Ledamot	
Hanna Tefera	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bror Anders Johnsson, Gun Brith Larsson, Gerty Rakel Lövström, Anders Gustav Pettersson och Hanna Tefera.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Carina Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision

Valberedning

Sandström Annika
Anna Frick
Heléne Svärd

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-10.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen skrivs om 2017.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

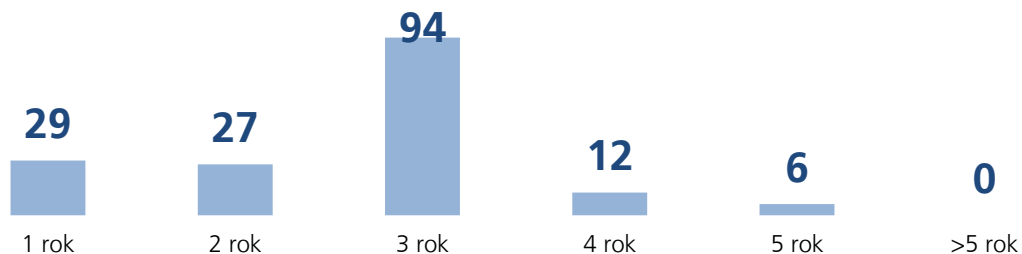
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 345 m², varav 11 336 m² utgör lägenhetsyta och 1 009 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästutrymme

Kommentar

För uthyrning och kontor till föreningen
För nyttjande av föreningens medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapprenovering	2014	Diverse reparationer
Byte av undercentral	2014	
Radonmätning	2013	Myndighetskrav
Fasadputs	2013	Diverse reparationer
Rökluckor	2013	Myndighetskrav
Radonmätning	2012	
Fasadputs	2012	Diverse reparationer
Undercentral	2011	Utbyte av expansionskärl
Radonåtgärder	2011	Radonsugar installerade i kryppgrunder
Skyddsrum	2011	Myndighetsbesiktigade och godkända efter åtgärder
Port	2010	Panncentralen
Ny källardörr till port 24	2009 - 2010	
Energideklaration	2008 - 2009	Myndighetskrav
Lokalen, port 2	2008 - 2009	Färdigställd för uthyrning
P-platser	2007 - 2008	Uttag för motorvärmare
Tvättstuga, port 7B	2007	Färdigställd under 2007
Omputsning av fasad	2007	Garagelängor samt nya garagedörrar
Radonsanering	2005 - 2007	I form av nya vinddrivna takfläktar och justerade spaltventiler i fönstren, för bättre luftflöden
Radonmätning	2004 - 2008	Mätning utförd 05/06/08/09/10
Renovering av balkonger	1996	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omläggning av tak	1992	
OVK		Obligatorisk Ventilationskontroll, Myndighetskontroll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	2014	Diverse reparationer

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit eller ComHem (Tre hål i väggen)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	SBC Sveriges bostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrättsCentrum
Mark & Trädgård	Furulunds
Parkeringsövervakning	Q-park
Takskottning	Plåtslageri Björn Persson
Städning av trapphus m.m	NSF Städ AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014 **2013**

6 433 349¹ **3 328 101**

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	9 030 486	8 915 874
Finansiella intäkter	10 068	10 400
Minskning korta fordringar	300 685	0
Lägenhetsupplåtelse	0	2 560 000

9 341 239 **11 486 274**

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	6 166 922	6 046 291
Finansiella kostnader	1 922 990	2 230 346
Ökning av korta fordringar	0	11 143
Minskning av föreningens lån	3 000 000	0
Minskning av korta skulder	399 362	93 245

11 489 274 **8 381 025**

KASSA VID ÅRETS SLUT

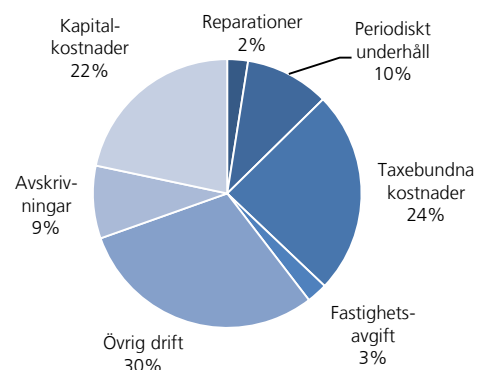
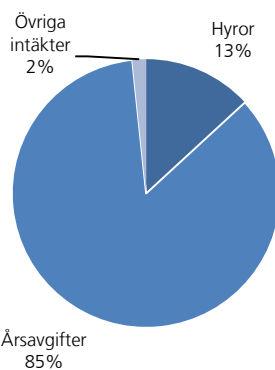
4 285 314 **6 433 349**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

-2 148 035 **3 105 249**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Trapprenovering (inom och utomhus), byte av undercentral och stamspolning med vattenjet.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

¹ Jämförelse mot kassa/bank i 2013 års årsredovisning kan ej göras då ett belopp om 5 035 kr omklassificerats till fordran.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 157 st
Överlåtelser under året: 16 st
Nyupplåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 215
Förändring från föregående år: +1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	698	707	690
Hyror/m ² hyresrättsyta	998	1 147	1 005	1 069
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 805	6 086	6 173	6 268
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	21	25
Värmekostnad/m ² totalyta	115	140	139	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	181	185	193
Soliditet (%)	53	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	-141	303	451
Nettoomsättning (tkr)	9 028	8 912	8 919	8 777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 336 m² bostäder och 1 009 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	169 258
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-10 243 145
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 923
summa ansamlad förlust	-10 453 810

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

896 793
-9 557 017

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 881 087	8 766 684
Övriga rörelseintäkter	Not 2	149 399	149 190
		9 030 486	8 915 874
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 749 082	-1 625 945
Driftkostnader	Not 4	-3 546 206	-3 475 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-643 544	-721 489
Personalkostnader	Not 6	-228 090	-232 891
Avskrivningar	Not 7	-781 384	-781 384
		-6 948 306	-6 836 745
		2 082 180	2 079 128
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 068	10 400
Räntekostnader		-1 922 990	-2 230 346
		-1 912 922	-2 219 946
		169 258	-140 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	9 070
		0	9 070
		169 258	-131 748
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 8	128 983 766	129 765 151
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	128 983 766	129 765 151
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	128 988 766	129 770 151
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 490	11 930
SBC Klientmedel i SHB	4 278 747	0
Övriga fordringar	35 821	33 527
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	290 504
	4 319 058	335 961
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 567	14 473
SBC klientmedel i SHB	0	6 423 911
	6 567	6 438 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 325 625	6 774 345
SUMMA TILLGÅNGAR	133 314 392	136 544 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 427 059	79 427 059
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 281 188	1 533 487
		80 708 247	80 960 546
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-10 623 068	-10 743 619
Årets resultat		169 258	-131 748
		-10 453 810	-10 875 367
SUMMA EGET KAPITAL		70 254 437	70 085 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	62 000 000	65 000 000
		62 000 000	65 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		309 542	447 570
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	750 413	1 011 747
		1 059 955	1 459 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 314 392	136 544 496
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	103 954 522	103 954 522
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Ventilation	25 år	25 år

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

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	7 693 479	7 455 184
	Hyror bostäder	793 467	912 918
	Hyror lokaler	6 000	6 000
	Hyror parkering	37 165	40 859
	Hyror garage	347 376	348 123
	Hyror förråd	3 600	3 600
		8 881 087	8 766 684
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	124 248	123 988
	Gemensamhetslokal	7 850	0
	Gästlägenhet	14 380	21 590
	Öresutjämnning	221	46
	Övriga intäkter	2 700	3 567
		149 399	149 190

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	25 976	8 355
	Fastighetskötsel gård entreprenad	280 000	280 000
	Fastighetskötsel gård beställning	0	73 088
	Snöröjning/sandning	66 173	159 702
	Städning entreprenad	211 650	262 500
	Mattvätt/Hyrmattor	7 302	6 585
	Myndighetstillsyn	0	1 960
	Gemensamma utrymmen	8 190	0
	Garage	313	313
	Gård	1 764	3 077
	Serviceavtal	8 600	1 200
	Förbrukningsmateriel	9 667	12 392
	Brandskydd	15 009	0
		634 644	809 171
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	6 913
	Tvättstuga	24 826	69 168
	Entré/trapphus	7 487	4 080
	Lås	7 959	8 871
	VVS	34 066	65 229
	Värmeanläggning/undercentral	8 563	8 575
	Ventilation	0	481
	Elinstallationer	4 557	901
	Hiss	0	1 234
	Huskropp utvändigt	0	1 525
	Tak	3 563	0
	Fasad	43 465	0
	Fönster	500	0
	Mark/gård/utemiljö	12 500	0
	Garage/parkering	22 299	5 756
	Vattenskada	47 861	11 820
		217 646	184 552
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	304 675
	VVS	578 530	0
	Värmeanläggning	259 813	202 500
	Fasad	0	125 047
	Mark/gård/utemiljö	58 450	0
		896 793	632 222
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 749 082	1 625 945

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	234 470	285 782
	Värme	1 414 477	1 733 973
	Vatten	250 701	237 351
	Sophämtning/renhållning	264 634	208 132
	Grovsopor	5 838	8 754
		2 170 120	2 473 992
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	233 190	114 973
	Självrisk	88 900	0
	Tomträttsavgäld	660 275	528 217
	Kabel-TV	172 855	138 164
		1 155 220	781 354
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	220 866	219 690
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 546 206	3 475 036

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	27 171	22 829
	Juridiska åtgärder	16 500	25 313
	Inkassering avgift/hyra	7 200	13 750
	Revisionsarvode extern revisor	-500	23 500
	Föreningskostnader	7 391	5 975
	Fritids och Trivselkostnader	0	739
	Förvaltningsarvode	523 206	510 860
	Förvaltningsarvoden övriga	2 738	0
	Administration	15 419	8 813
	Korttidsinventarier	1 299	900
	Konsultarvode	17 830	92 700
	Föreningsavgifter	7 750	7 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 540	8 360
		643 544	721 489

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	180 000	180 000
	Sociala kostnader	48 090	52 891
		228 090	232 891

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	611 646	611 646
	Förbättringar	169 738	169 738
		781 384	781 384

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	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	-8 885 767	-8 104 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-781 384	-781 384
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 667 152	-8 885 767
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 983 766	129 765 151
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 177 000	81 177 000
	Taxeringsvärde mark	45 464 000	45 464 000
		126 641 000	126 641 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	1 641 000	1 641 000
		126 641 000	126 641 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014-12-31	2013-12-31
	Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	113 895
	Kabel-TV	0	34 571
	Vatten	0	2 672
	Tomträttsavgäld	0	132 055
	Mattvätt/Hyrmattor	0	550
	Serviceavtal	0	3 700
	Tele och datakommunikation	0	3 061
		0	290 504

Not 12	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	66 708 381	0	66 708 381
	Upplåtelseavgifter	12 718 678	0	12 718 678
	Fond för yttre underhåll	1 281 188	379 923	1 533 487
	S:a bundet eget kapital	80 708 247	379 923	80 960 546
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-10 623 068	-379 923	-10 743 619
	Årets resultat	169 258	169 258	-131 748
	S:a ansamlad förlust	-10 453 810	-210 665	-10 875 367
	S:a eget kapital	70 254 437	169 258	70 085 179

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 533 487	1 325 029
	Reservering enligt stadgar	379 923	379 923
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-632 222	-171 465
	Vid årets slut	1 281 188	1 533 487

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	2,970 %	9 000 000	2016-05-16
	SBAB	3,280 %	14 000 000	2015-06-04
	SBAB	3,340 %	14 000 000	2016-06-03
	SEB	1,990 %	12 000 000	2017-06-28
	SEB	3,230 %	5 000 000	2015-06-28
	SEB	1,990 %	8 000 000	2017-06-28
	SBAB		0	3 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		62 000 000	65 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			62 000 000	65 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETLADA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	27 507
	Värme	0	227 661
	Extern revisor	0	24 000
	Ränta	85 463	89 558
	Förutbetalda avgifter & hyror	664 950	643 021
		750 413	1 011 747

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 9/3 2015



Bror Anders Johnsson
Ordförande



Sabina Katarina Engman
Ledamot



Gerty Rakel Lövsström
Ledamot

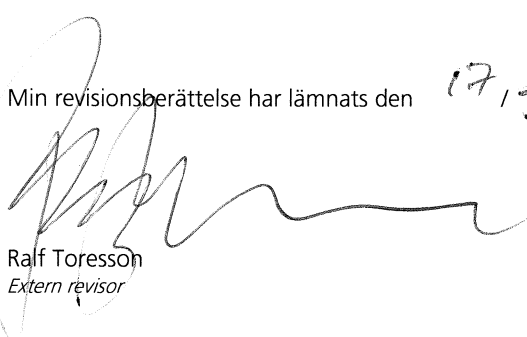


Torbjörn Nilsson
Ledamot



Anders Gustav Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2015



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Lerlåset för
räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Lerlåset
ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lerlåset
för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 17 mars 2015


Ralf Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 694 100	7 693 479	7 588 900
Hyror bostäder	796 000	793 467	785 800
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Hyror parkering	31 000	37 165	37 700
Hyror garage	347 100	347 376	340 300
Hyror förråd	3 600	3 600	3 600
Kabel-TV intäkter	124 200	124 248	122 700
Gemensamhetslokal	0	7 850	0
Gästlägenhet	0	14 380	0
Öresutjämning	0	221	0
Övriga intäkter	1 000	2 700	0
	9 003 000	9 030 486	8 885 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-25 976	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-280 000	-280 000	-280 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	0	-50 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-66 173	-150 000
Städning entreprenad	-200 000	-211 650	-268 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 900	-7 302	-6 700
Gemensamma utrymmen	0	-8 190	0
Garage	-500	-313	-500
Gård	-3 000	-1 764	-3 000
Serviceavtal	-5 000	-8 600	0
Förbrukningsmateriel	-12 000	-9 667	-12 000
Brandskydd	0	-15 009	0
	-712 400	-634 644	-790 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-190 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-24 826	0
Entré/trapphus	0	-7 487	0
Lås	0	-7 959	0
VVS	0	-34 066	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 563	0
Elinstallationer	0	-4 557	0
Tak	0	-3 563	0
Fasad	0	-43 465	0
Fönster	0	-500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 500	0
Garage/parkering	0	-22 299	0
Vattenskada	0	-47 861	0
	-190 000	-217 646	-150 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-578 530	0
Värmeanläggning	0	-259 813	0
Mark/gård/utemiljö	0	-58 450	0
	0	-896 793	0

Taxebundna kostnader			
El	-285 000	-234 470	-285 000
Värme	-1 660 000	-1 414 477	-1 850 000
Vatten	-245 000	-250 701	-238 000
Sophämtning/renhållning	-210 000	-264 634	-212 000
Grovsopor	-6 000	-5 838	0
	-2 406 000	-2 170 120	-2 585 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-119 000	-233 190	-153 000
Självrisk	0	-88 900	0
Tomträttsavgäld	-528 220	-660 275	-528 500
Kabel-TV	-141 000	-172 855	-141 000
	-788 220	-1 155 220	-822 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-220 800	-220 866	-220 800
	-220 800	-220 866	-220 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-25 000	-27 171	-29 000
Juridiska åtgärder	-12 000	-16 500	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-12 000	-7 200	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	500	-24 000
Föreningskostnader	-7 000	-7 391	-6 000
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-540 000	-523 206	-529 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-2 738	-20 000
Administration	-10 000	-15 419	-10 000
Korttidsinventarier	-2 000	-1 299	-2 000
Konsultarvode	-20 000	-17 830	-20 000
Föreningsavgifter	-8 000	-7 750	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-17 540	-8 600
	-694 000	-643 544	-675 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-180 000	-180 000	-180 000
Arbetsgivaravgifter	-56 500	-48 090	-56 500
	-236 500	-228 090	-236 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-611 600	-611 646	-611 600
Förbättringar	-161 100	-169 738	-161 100
Markanläggning	-8 700	0	-8 600
	-781 400	-781 384	-781 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 029 320	-6 948 306	-6 261 900
RÖRELSERESULTAT	2 973 680	2 082 180	2 623 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	8 935	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	831	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	302	0
Låneräntor	-1 650 000	-1 922 600	-2 060 000
Övriga räntekostnader	0	-390	0
	-1 645 000	-1 912 922	-2 055 000
RESULTAT	1 328 680	169 258	568 100