

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lerläset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | | |
|--------------------------|-----------|---------------------|
| Siv Anita Brändström | Ledamot | Avgått ur styrelsen |
| Bror Anders Johnsson | Ledamot | |
| Torbjörn Nilsson | Ledamot | |
| Anders Gustav Pettersson | Ledamot | |
| Anné Irene Widén | Ledamot | |
| Zufan Ghebreab | Suppleant | |
| Emma Elisabet Ringqvist | Suppleant | Avgått ut styrelsen |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision |
| Ralf Toresson | Suppleant Extern | Toresson Revision |

Valberedning

Anna Frick
Annika Sandström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-------|
| Låskolven 1 | 2003 | Sthlm |
| Låsregeln 1 | 2003 | Sthlm |
| Dörrvredet 2 | 2003 | Sthlm |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

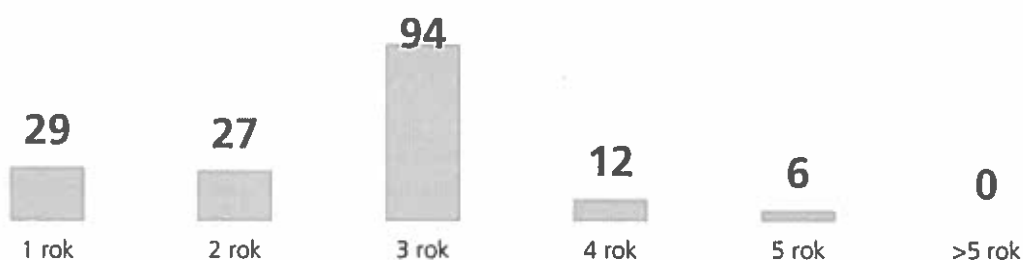
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1959.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 158 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har även 1 gästlägenhet och 1 föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästutrymme

Kommentar

För uthyrning och kontor till föreningen

För nyttjande av föreningens medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Energieffektiv belysning/rörelsestyrd belysning | 2017 | Trapphus |
| Trapprenovering | 2016 | Diverse reparationer |
| Rökluckor | 2015 | Myndighetskrav |
| Byte av armatur | 2015 | Utomhus |
| Radonmätning | 2015 | Myndighetskrav |
| Fasadputs | 2015 | Diverse reparationer |
| Stamspolning | 2014 | |
| Radonmätning | 2013 | Myndighetskrav |
| Fasadputs | 2013 | Diverse reparationer |
| Rökluckor | 2013 | Myndighetskrav |
| Radonmätning | 2012 | |
| Fasadputs | 2012 | Diverse reparationer |
| 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 |
| Omputsning av fasad | 2007 | Garagelängor samt nya garagedörrar |
| Tvättstuga, port 7B | 2007 | Färdigställd under 2007 |
| Radonsanering | 2005 - 2007 | I form av nya vinddrivna takfläktar och justerade spaltventiler i fönstren, för bättre luftflöden |
| Radonmätning | 2004 - 2008 | Mätning utförd 05/06/08/09/10 |
| Renovering av balkonger | 1996 | |
| Elstambyte | 1995 | |
| Rörstambyte | 1995 | |
| Omläggning av tak | 1992 | |
| OVK | | Obligatorisk Ventilationskontroll, Myndighetskontroll |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Ny grillplats | 2018 | Diverse reparationer/underhåll |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

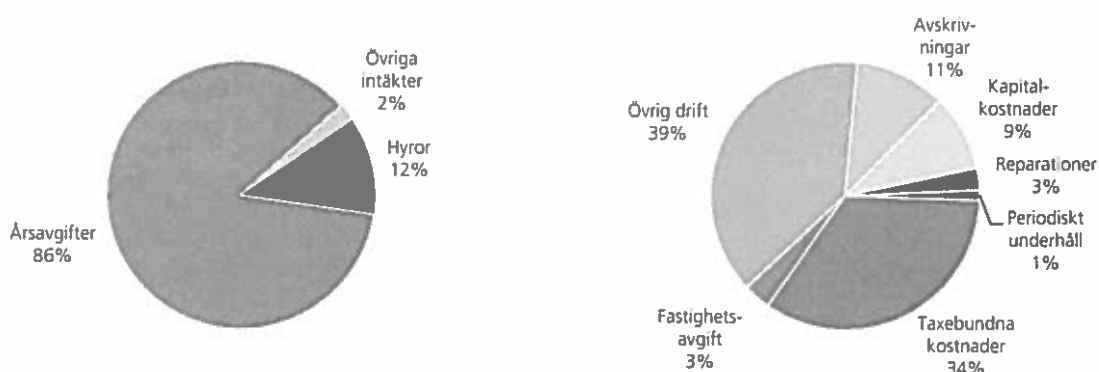
| Avtal | Leverantör |
|---|---------------------------------------|
| Internetleverantör | Ownit eller ComHem (Tre hål i väggen) |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning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

Föreningens ekonomi

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 6 572 558 | 7 272 049 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 9 157 701 | 9 118 114 |
| Finansiella intäkter | 212 | 287 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 10 606 | 12 441 |
| Medlemsinsatser | 0 | 2 420 000 |
| | 9 168 519 | 11 550 842 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 5 644 180 | 6 104 606 |
| Finansiella kostnader | 658 644 | 1 000 328 |
| Minskning av långfristiga skulder | 3 000 000 | 5 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 260 718 | 145 399 |
| | 9 563 542 | 12 250 333 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 177 534 | 6 572 558 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -395 024 | -699 491 |

*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 1 315 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 158 st
 Överlåtelser under året: 16 st
 Nyupplåtelser under året: 0 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 219
 Tillkommande medlemmar: 23
 Avgående medlemmar: 22
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 220

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 739 | 737 | 721 | 720 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 838 | 838 | 965 | 998 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 056 | 5 337 | 5 805 | 5 805 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 22 | 21 | 21 | 19 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 132 | 141 | 137 | 115 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 23 | 21 | 19 | 20 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 53 | 81 | 123 | 156 |
| Soliditet (%) | 59 | 57 | 53 | 53 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 074 | 1 232 | 611 | 169 |
| Nettoomsättning (tkr) | 9 114 | 9 082 | 9 005 | 9 028 |

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 | 67 427 726 | 0 | 0 | 67 427 726 |
| Upplåtelseavgifter | 15 869 333 | 0 | 0 | 15 869 333 |
| Fond för yttre underhåll | 1 458 236 | 406 734 | 0 | 1 051 502 |
| S:a bundet eget kapital | 84 755 295 | 406 734 | 0 | 84 348 561 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -8 787 448 | -406 734 | 1 232 083 | -9 612 798 |
| Årets resultat | 2 073 704 | 2 073 704 | -1 232 083 | 1 232 083 |
| S:a ansamlad förlust | -6 713 744 | 1 666 970 | 0 | -8 380 714 |
| S:a eget kapital | 78 041 551 | 2 073 704 | 0 | 75 967 847 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 2 073 704 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 380 715 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -406 734 |
| summa balanserat resultat | -6 713 745 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -6 713 745 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 113 505 | 9 081 880 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 44 196 | 36 234 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 157 701 | 9 118 114 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 586 021 | -4 949 516 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -790 064 | -890 306 |
| Personalkostnader | Not 6 | -268 096 | -264 784 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -781 384 | -781 384 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 425 565 | -6 885 990 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 732 136 | 2 232 124 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 212 | 287 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -658 644 | -1 000 328 |
| Summa finansiella poster | | -658 432 | -1 000 041 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 2 073 704 | 1 232 083 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2 073 704 | 1 232 083 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 126 639 613 | 127 420 997 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 126 639 613 | 127 420 997 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 5 000 | 5 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 000 | 5 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 126 644 613 | 127 425 997 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 376 | 5 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 5 739 790 | 6 596 957 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 740 166 | 6 596 961 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 457 875 | 6 709 |
| Summa kassa och bank | | 457 875 | 6 709 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 198 041 | 6 603 670 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 132 842 654 | 134 029 668 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 83 297 059 | 83 297 059 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 458 236 | 1 051 502 |
| Summa bundet eget kapital | | 84 755 295 | 84 348 561 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -8 787 448 | -9 612 798 |
| Årets resultat | | 2 073 704 | 1 232 083 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 713 744 | -8 380 714 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 78 041 551 | 75 967 847 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 54 000 000 | 57 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 54 000 000 | 57 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 294 685 | 321 522 |
| Övriga skulder | | -1 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 506 419 | 740 300 |
| Summa kortfristiga skulder | | 801 103 | 1 061 821 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 132 842 654 | 134 029 668 |

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2017 | 2016 |
|-------------------------|--------|--------|
| 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

| | 2017 | 2016 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 7 890 506 | 7 871 117 |
| Hyror bostäder | 665 605 | 665 605 |
| Hyror lokaler | 6 000 | 6 000 |
| Hyror parkering | 44 030 | 35 520 |
| Hyror garage | 351 539 | 351 165 |
| Hyror förråd | 3 600 | 3 600 |
| Kabel-TV intäkter | 124 248 | 124 010 |
| Gemensamhetslokal | 3 500 | 11 500 |
| Gästlägenhet | 24 300 | 13 200 |
| Öresutjämning | 176 | 162 |
| | 9 113 505 | 9 081 880 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 2 578 | 14 063 |
| Övriga intäkter | 41 618 | 22 171 |
| | 44 196 | 36 234 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | | |
| | Fastighetskötsel beställning | 55 580 | 90 472 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 38 225 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 466 871 | 496 291 |
| | Städning entreprenad | 182 754 | 214 041 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 4 405 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 7 340 | 7 156 |
| | Myndighetstillsyn | 1 665 | 6 505 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 579 | 3 910 |
| | Garage | 375 | 0 |
| | Sophantering | 0 | 59 687 |
| | Gård | 16 063 | 3 707 |
| | Serviceavtal | 12 431 | 4 800 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 483 | 13 141 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 3 519 |
| | Brandskydd | 15 950 | 16 278 |
| | | 804 316 | 923 911 |
| Reparationer | | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 52 477 |
| | Hyseslägenheter | 0 | 13 413 |
| | Brf Lägenheter | 2 000 | 18 413 |
| | Lokaler | 0 | 2 850 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 581 | 331 |
| | Tvättstuga | 21 510 | 26 500 |
| | Sophantering/återvinning | 28 356 | 0 |
| | Entré/trapphus | 294 | 23 710 |
| | Lås | 18 469 | 33 929 |
| | VVS | 19 526 | 33 989 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 17 841 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 2 463 |
| | Elinstallationer | 2 243 | 30 813 |
| | Fönster | 2 611 | 1 875 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 6 823 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 32 138 | 9 869 |
| | Vattenskada | 38 725 | 0 |
| | | 186 294 | 257 455 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| | Byggnad | 0 | 109 035 |
| | Entré/trapphus | 0 | 185 595 |
| | Elinstallationer | 84 707 | 0 |
| | | 84 707 | 294 630 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| | El | 265 589 | 254 239 |
| | Värme | 1 631 514 | 1 740 311 |
| | Vatten | 282 966 | 265 084 |
| | Sophämtning/renhållning | 240 424 | 175 122 |
| | Grovsopor | 4 422 | 8 781 |
| | | 2 424 915 | 2 443 537 |
| Övriga driftkostnader | | | |
| | Försäkring | 134 225 | 134 225 |
| | Markhyra/vägavgift/avgäld | 12 721 | 0 |
| | Tomträttsavgäld | 550 927 | 528 220 |
| | Kabel-TV | 140 498 | 138 734 |
| | Bredband | 10 718 | 0 |
| | | 849 089 | 801 179 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 236 700 | 228 804 |

| TOTALT DRIFTKOSTNADER | | 4 586 021 | 4 949 516 |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Tele- och datakommunikation | 15 869 | 27 453 |
| | Juridiska åtgärder | 61 375 | 141 289 |
| | Inkassering avgift/hyra | 425 | 6 375 |
| | Hysesförluster | 4 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 23 500 | 23 500 |
| | Föreningskostnader | 10 749 | 11 442 |
| | Styrelseomkostnader | 1 133 | 2 475 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 023 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 577 430 | 558 884 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 0 | 24 813 |
| | Administration | 12 220 | 19 480 |
| | Korttidsinventarier | 32 768 | 0 |
| | Konsultarvode | 43 348 | 65 826 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 8 770 | 8 770 |
| | | 790 064 | 890 306 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 204 000 | 204 000 |
| | Sociala kostnader | 64 096 | 60 784 |
| | | 268 096 | 264 784 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 611 646 | 611 646 |
| | Förbättringar | 169 738 | 169 738 |
| | | 781 384 | 781 384 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | 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 | -11 229 921 | -10 448 536 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -781 384 | -781 384 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -12 011 305 | -11 229 921 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 126 639 613 | 127 420 997 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 83 929 000 | 83 929 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 51 649 000 | 51 649 000 |
| | | 135 578 000 | 135 578 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 134 035 000 | 134 035 000 |
| | Lokaler | 1 543 000 | 1 543 000 |
| | | 135 578 000 | 135 578 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | 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 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 5 000 | 5 000 |
| | | 5 000 | 5 000 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 10 299 | 10 775 |
| | Skattefordran | 9 832 | 17 728 |
| | Klientmedel hos SBC | 5 719 659 | 6 565 849 |
| | Inkasso | 0 | 2 605 |
| | | 5 739 790 | 6 596 957 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 051 502 | 764 318 |
| | Reservering enligt stadgar | 406 734 | 406 734 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -119 550 |
| | Vid årets slut | 1 458 236 | 1 051 502 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | ändringsdag |
| | SEB | 0,940 % | 5 000 000 | 8 000 000 | 2018-06-12 |
| | SEB | 0,940 % | 12 000 000 | 12 000 000 | 2020-06-28 |
| | SBAB | 1,000 % | 14 000 000 | 14 000 000 | 2018-03-20 |
| | SBAB | 1,080 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2018-06-12 |
| | Swedbank | 1,040 % | 4 000 000 | 4 000 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 1,040 % | 14 000 000 | 14 000 000 | Rörligt |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 54 000 000 | 57 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 54 000 000 | 57 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 000 000 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 103 954 522 | 103 954 522 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 17 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | 5 341 | 0 |
| | Ränta | 3 753 | 8 712 |
| | Avgifter och hyror | 480 325 | 731 588 |
| | | 506 419 | 740 300 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.


Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 27 13 2018

Siv Anita Brändström
Ledamot



Torbjörn Nilsson
Ledamot


Bror Anders Johnsson
Ledamot

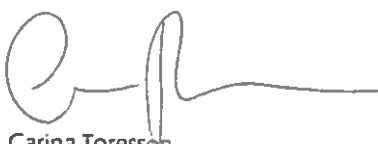
Ledamot



Anders Gustav Pettersson
Ledamot


Anné Irene Widén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 14 2018



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 2017.

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 2017 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed 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
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Lerläset för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 3 april 2018



Carina Toresson

Budget

| BUDGET | Budget 2018 | Utfall 2017 | Budget 2017 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 7 890 500 | 7 890 506 | 7 890 500 |
| Hyror bostäder | 665 600 | 665 605 | 665 600 |
| Hyror lokaler | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| Hyror parkering | 42 200 | 44 030 | 37 740 |
| Hyror garage | 346 800 | 351 539 | 346 800 |
| Hyror förråd | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Kabel-TV intäkter | 124 300 | 124 248 | 124 300 |
| Gemensamhetslokal | 0 | 3 500 | 0 |
| Gästlägenhet | 0 | 24 300 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 176 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 2 578 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 41 618 | 0 |
| | 9 079 000 | 9 157 701 | 9 074 540 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel beställning | -50 000 | -55 580 | -120 000 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 0 | -280 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -30 000 | -38 225 | -50 000 |
| Snöröjning/sandning | -500 000 | -466 871 | -150 000 |
| Städning entreprenad | -250 000 | -182 754 | -204 000 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -7 500 | -7 340 | -7 300 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -1 665 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -5 000 | -3 579 | -5 000 |
| Garage | 0 | -375 | 0 |
| Gård | -5 000 | -16 063 | -3 000 |
| Serviceavtal | -15 000 | -12 431 | -6 750 |
| Förbrukningsmateriel | -5 000 | -3 483 | -12 000 |
| Brandskydd | -16 500 | -15 950 | -16 500 |
| | -884 000 | -804 316 | -854 550 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -300 000 | 0 | 0 |
| Hyreslägenheter | 0 | 0 | -30 000 |
| Brf Lägenheter | 0 | -2 000 | -20 000 |
| Lokaler | 0 | 0 | 5 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -2 581 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -21 510 | -70 000 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -28 356 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -294 | -20 000 |
| Lås | 0 | -18 469 | -30 000 |
| VVS | 0 | -19 526 | -30 000 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -17 841 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -2 243 | -5 000 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 0 | -13 000 |
| Fönster | 0 | -2 611 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 0 | -100 000 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -32 138 | -10 000 |
| Vattenskada | 0 | -38 725 | 0 |
| | -300 000 | -186 294 | -323 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Elinstallationer | 0 | -84 707 | 0 |
| | 0 | -84 707 | 0 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -270 000 | -265 589 | -258 000 |
| Värme | -1 640 000 | -1 631 514 | -1 756 000 |
| Vatten | -284 000 | -282 966 | -260 000 |
| Sophämtning/renhållning | -244 000 | -240 424 | -238 000 |
| Grovsopor | -5 000 | -4 422 | -10 000 |
| | -2 443 000 | -2 424 915 | -2 522 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -137 000 | -134 225 | -127 000 |
| Markhyra/vägavgift/avgäld | 0 | -12 721 | 0 |
| Tomträttsavgäld | -539 000 | -550 927 | -528 200 |
| Kabel-TV | -143 000 | -140 498 | -141 000 |
| Bredband | -13 000 | -10 718 | 0 |
| | -832 000 | -849 089 | -796 200 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -243 312 | -236 700 | -236 842 |
| | -243 312 | -236 700 | -236 842 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Tele- och datakommunikation | -14 000 | -15 869 | -24 000 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -61 375 | -75 000 |
| Inkassering avgift/hyra | -5 000 | -425 | -10 000 |
| Hysesförluster | 0 | -4 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -24 000 | -23 500 | -24 000 |
| Föreningskostnader | -12 000 | -10 749 | -12 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | -1 133 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | -2 000 | -2 023 | -2 000 |
| Förvaltningsarvode | -596 000 | -577 430 | -578 000 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 0 | -15 000 |
| Administration | -15 000 | -12 220 | -15 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -32 768 | 0 |
| Konsultarvode | 0 | -43 348 | -100 000 |
| Tidningar facklitteratur | 0 | -451 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -9 000 | -8 770 | -9 000 |
| | -677 000 | -790 064 | -864 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -200 000 | -200 000 | -200 000 |
| Övriga arvoden | -4 000 | -4 000 | -4 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -64 097 | -64 096 | -64 097 |
| | -268 097 | -268 096 | -268 097 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -611 600 | -611 646 | -611 600 |
| Förbättringar | -161 100 | -169 738 | -161 100 |
| Markanläggning | -8 700 | 0 | -8 700 |
| Utemiljö allmänt K3 | -20 000 | 0 | 0 |
| | -801 400 | -781 384 | -781 400 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -6 448 809 | -6 425 565 | -6 646 089 |
| RÖRELSERESULTAT | 2 630 191 | 2 732 136 | 2 428 451 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 2 000 | 0 | 2 000 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 164 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 48 | 0 |
| Låneräntor | -810 000 | -658 120 | -800 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -524 | 0 |
| | -808 000 | -658 432 | -798 000 |
| RESULTAT | 1 822 191 | 2 073 704 | 1 630 451 |

