

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lerlåset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>



## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 270 m<sup>2</sup>, varav 11 336 m<sup>2</sup> utgör boyta och 934 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 161 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

### Styrelsens sammansättning

Anders Johnsson	Ordförande
Per Tomas Christofer Odelbo	Sekreterare
Karl Peeter Martin Thalström	Vice Ordförande
Peter Valtin	Styrelseledamot
Torbjörn Nilsson	Styrelseledamot
Anna Frick	Suppleant
Ylva Marita Linnéa Nilsson	Suppleant

U

Ja J  
Pd An MT

### Valberedning

Aron Ahlbäck  
Johannes Blomgren

### Firmateckning

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

### Revisorer

Carina Toresson      Extern revisor      Toresson Revision AB  
Monika Swedstrand      Extern revisorsuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

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 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Skyddsrum - Myndighetsbesiktigade och godkända  
Fasadputs/balkonger - Besiktning och diverse reparationer  
Energieffektiv belysning (LED) - Utomhus garage  
Entréportar - Renovering av bostadsentréer, samtliga trapphus
- 2022 ● Lekplats - Byte av redskap  
Tvättstugor - Energieffektiva maskiner i port 21  
Tak - Diverse reparationer  
Radonåtgärder - Samtliga lägenheter godkända
- 2021 ● Radonåtgärder - Komplettering av radonsugar  
Tvättstugor - Målning och nya torkskåp i port 10 & 21
- 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

0  
PV JF  
EV NT



- 2014 ● Stampsplning
- 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 ● Omputsning av fasad - Garagelängor samt nya garagedörrar  
Tvättstuga, port 7B - Färdigställd under 2007
- 2005-2007 ● Radonsanering - I form av nya vinddrivna takfläktar och justerade spaltventiler i fönstren, för bättre luftflöden
- 1996 ● Renovering av balkonger
- 1995 ● Elstambyte  
Rörstambyte
- 1992 ● Omläggning av tak

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Fasadrenovering (påbörjas)

#### Avtal med leverantörer

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

#### 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 2023-04-01 med 4,5%. Hyror höjdes från 2023-02-01 med 4,75%  
Försäljning lägenhet: Under året har en hyresrätt föreningen förfogat över omvandlats till bostadsrätt och ställts till försäljning. Innan försäljningen medverkade styrelsen till att upprusta lägenheten med nya vitvaror samt enklare renovering.

Lån: Ett lån hos SBAB omsattes i maj 2023 till ny ränta 3.80%. Ett bryggglån på 7 000 000 kr från Handelsbanken har tagits med anledning av pågående energieffektivisering, detta avser vi återbetala efter att utbetalning av stöd erhållits.

## Övriga uppgifter

Ny belysning garage: Samtlig utvändig belysning på de båda garagelängorna har bytts till LED-armaturer.

Renovering entréer: Samtliga entréportar i föreningen har renoverats. Dörrarna har slipats, lackats, skador reparerats, där det krävts har glas utbytt samt nya sparkplåtar installerade.

Balkongbesiktning & Putsskador: Samtliga balkonger i föreningen har besiktigats under året och enskilda skador har åtgärdats. Även putsskador på fasaderna har åtgärdats.

Tillsyn av skyddsrum: Godkänd inspektion från MSB för alla fastigheter.

Städdag har anordnats under våren.

Energieffektivisering:

För verksamhetsåret 2023 fortsatte arbetet med energieffektiviseringen i BRF Lerlåset. Som tidigare meddelat, beviljades föreningen statligt stöd på 50% av investeringskostnaderna för detta projekt. Under året har projektet varit i full gång och vi estimerar att det nu når sin slutfas. Vi förväntar oss att projektet kommer att vara avslutat och klart i februari eller mars 2024.

Efter beslut som fattades på stämma och en extra stämma 2022 har vi genomfört projektering, upphandling och entreprenad. Projektet inbegriper att installera bergvärmepumpar, solpaneler på taken 24-30 samt utföra injustering av värmesystemet för att förbättra fastigheternas energiprestanda.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 211 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 570 302	9 180 221	9 059 931	9 061 704
Resultat efter fin. poster	-2 113	838 867	1 406 062	1 219 992
Soliditet (%)	62	65	65	65
Yttre fond	5 375 131	3 073 018	2 861 090	2 332 700
Taxeringsvärde	219 721 000	219 721 000	176 130 000	176 130 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 748	4 103	4 167	4 167
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 197	3 627	3 876	3 876
Sparande per kvm totalyta, kr	124	148	229	208
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	36	23	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	156	161	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	27	29	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	219	213	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

U



## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Trots den höjning som gjordes förra året (4,5% från april 2023) håller intäkterna inte jämna steg med de kostnadsökningar som inflationen och höjda räntor innebär. Exklusive planerat underhåll är dock resultatet för 2023 i linje med 2022. Det var ett medvetet val att avvakta med höjningar i den då osäkra situation som rådde. I samband med budgetarbetet för 2024 höjdes årsavgiften igen med 5,5% från den 1 januari. Föreningen planerar att fortsätta se över avgifterna de kommande åren för att säkerställa tillräcklig finansiell kapacitet för framtida underhållsbehov. Föreningen håller samtidigt på att slutföra energieffektiviseringsåtgärder som beräknas nära halvera kostnaderna för uppvärmning, vilket betydligt förbättrar föreningens ekonomiska position och kapacitet att hantera framtida underhållskrav. Därtill har föreningen en strategisk resurs i att på sikt omvandla och sälja ut kvarvarande hyresrätter.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	67 818 449	-	476 312	68 294 761
Upplåtelseavgifter	17 128 610	-	1 793 688	18 922 298
Fond, yttre underhåll	3 073 018	-197 887	2 500 000	5 375 131
Balanserat resultat	-2 862 362	1 036 754	-2 500 000	-4 325 608
Årets resultat	838 867	-838 867	-2 113	-2 113
<b>Eget kapital</b>	<b>85 996 582</b>	<b>0</b>	<b>2 267 887</b>	<b>88 264 470</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 825 608
Årets resultat	-2 113
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 500 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 327 720</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	741 616
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 586 104</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 570 302	9 180 221
Övriga rörelseintäkter	3	74 654	-6 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 644 956</b>	<b>9 173 290</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 356 849	-6 462 231
Övriga externa kostnader	9	-379 137	-387 749
Personalkostnader	10	-255 178	-255 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-781 392	-781 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 772 557</b>	<b>-7 886 989</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>872 399</b>	<b>1 286 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 749	4 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-892 261	-452 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-874 512</b>	<b>-447 433</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 112</b>	<b>838 867</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 112</b>	<b>838 867</b>

G

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	121 951 299	122 732 691
Pågående projekt	14	13 474 564	-4 040 609
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 425 863</b>	<b>118 692 082</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>135 430 863</b>	<b>118 697 082</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 800	0
Kund- och avgiftsfordringar		47 613	68 239
Övriga fordringar	16	5 642 389	13 018 492
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 779 802</b>	<b>13 086 731</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		406 892	461 093
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>406 892</b>	<b>461 093</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 186 694</b>	<b>13 547 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>141 617 557</b>	<b>132 244 906</b>



## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 217 059	84 947 059
Fond för yttre underhåll		5 375 131	3 073 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 592 190</b>	<b>88 020 077</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 325 608	-2 862 362
Årets resultat		-2 113	838 867
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 327 720</b>	<b>-2 023 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 264 470</b>	<b>85 996 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 500 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 500 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	21 000 000	14 500 000
Leverantörsskulder		895 729	489 587
Skatteskulder		45 703	30 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	911 655	1 227 908
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 853 087</b>	<b>16 248 324</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 617 557</b>	<b>132 244 906</b>

✓

Jo Jf  
PV JW MT

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>872 399</b>	<b>1 286 300</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	781 392	781 384
	<b>1 653 791</b>	<b>2 067 685</b>
Erhållen ränta	17 749	4 863
Erlagd ränta	-867 105	-426 565
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>804 436</b>	<b>1 645 983</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 503	-73 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 607	567 728
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>808 539</b>	<b>2 139 901</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 515 173	4 040 609
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 515 173</b>	<b>4 040 609</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 270 000	0
Upptagna lån	7 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>9 270 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-7 436 634</b>	<b>6 180 510</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>13 408 553</b>	<b>7 228 043</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 971 919</b>	<b>13 408 553</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

0

## 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 %
Byggnad	0,5 - 4,07 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 354 054	8 008 862
Hysesintäkter bostäder	583 866	560 586
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter garage	345 450	342 118
Hysesintäkter p-plats	44 194	43 290
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Intäkter kabel-TV	160 726	142 926
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-6 964
Gemensamhetslokal	9 450	20 300
Övernattnings-/gästlägenhet	34 375	22 200
Dröjsmålsränta	142	0
Pantsättningsavgift	14 007	37 191
Överlåtelseavgift	14 443	0
Öres- och kronutjämning	-5	113
<b>Summa</b>	<b>9 570 302</b>	<b>9 180 221</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	74 604	0
Övriga intäkter	50	-6 932
<b>Summa</b>	<b>74 654</b>	<b>-6 932</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	282 800	281 040
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 488	52 955
Fastighetsskötsel gård enl avtal	412 500	418 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	84 850	0
Larm och bevakning	32 388	3 219
Städning enligt avtal	296 478	286 248
Städning utöver avtal	48 125	48 125
Brandskydd	38 720	22 388
Myndighetstillsyn	0	13 626
Gårdkostnader	46 611	18 265
Gemensamma utrymmen	0	8 744
Snöröjning/sandning	139 187	154 656
Serviceavtal	32 129	26 448
Mattvätt/Hyrmattor	9 698	8 600
Fordon	1 244	3 065
Förbrukningsmaterial	30 849	63 080
<b>Summa</b>	<b>1 464 066</b>	<b>1 409 208</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	7 576	3 483
Bostadsrättslägenheter	3 763	0
Tvättstuga	26 226	262 796
Trapphus/port/entr	6 977	11 510
Källarutrymmen	3 934	0
Sophantering/återvinning	0	1 725
Dörrar och lås/porttele	43 027	26 236
Övriga gemensamma utrymmen	0	54 000
VVS	69 803	64 700
Värmeanläggning/undercentral	0	1 999
Elinstallationer	22 144	28 186
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 000
Tak	0	22 219
Fasader	0	50 449
Mark/gård/utemiljö	0	24 519
Garage/parkering	34 557	705
Vattenskada	60 467	20 713
Skador/klotter/skadegörelse	11 944	3 808
<b>Summa</b>	<b>290 417</b>	<b>587 047</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	357 650	0
Ventilation	28 504	0
Elinstallationer	30 188	0
Tak	0	104 875
Fasader	325 274	0
Mark/gård/utemiljö	0	93 012
<b>Summa</b>	<b>741 616</b>	<b>197 887</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	503 305	441 297
Uppvärmning	2 081 873	1 916 994
Vatten	437 089	334 829
Sophämtning/renhållning	1 668	2 821
Grovsopor	7 704	12 200
<b>Summa</b>	<b>3 031 639</b>	<b>2 708 141</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	183 751	167 662
Markhyra/vägavgift/avgälder	37 032	9 434
Tomträttsavgäld	652 700	652 700
Kabel-TV	171 555	156 398
Samfällighetsavgifter	489 911	291 352
Fastighetsskatt	294 162	282 402
<b>Summa</b>	<b>1 829 111</b>	<b>1 559 948</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	-5 001	0
Inkassokostnader	9 305	2 505
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 875	26 000
Fritids och trivselkostnader	135	2 333
Föreningskostnader	17 612	20 692
Förvaltningsarvode enl avtal	158 136	162 773
Överlåtelsekostnad	22 843	0
Pantsättningskostnad	17 337	0
Korttidsinventarier	4 385	10 679
Administration	34 591	72 057
Konsultkostnader	70 516	72 211
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	9 550	9 550
Föreningsavgifter	9 164	8 259
<b>Summa</b>	<b>379 137</b>	<b>387 749</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	202 000	200 000
Arbetsgivaravgifter	53 178	55 625
<b>Summa</b>	<b>255 178</b>	<b>255 625</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	892 261	452 296
<b>Summa</b>	<b>892 261</b>	<b>452 296</b>

U  
 PV  
 TW MT



<b>NOT 12, BYGGNAD</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 650 918	138 650 918
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 650 918</b>	<b>138 650 918</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 918 227	-15 136 842
Årets avskrivning	-781 392	-781 384
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 699 619</b>	<b>-15 918 227</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>121 951 299</b>	<b>122 732 691</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	125 793 000	125 793 000
Taxeringsvärde mark	93 928 000	93 928 000
<b>Summa</b>	<b>219 721 000</b>	<b>219 721 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 495	25 495
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 495</b>	<b>25 495</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 495	-25 495
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-25 495</b>	<b>-25 495</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	-4 040 609	0
Anskaffningar under året	17 064 347	-4 040 609
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 023 738</b>	<b>-4 040 609</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	77 361	68 076
Klientmedel	0	11 892 732
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 956
Transaktionskonto	4 498 602	0
Borgo räntekonto	1 066 426	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>5 642 389</b>	<b>13 018 492</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
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	2024-03-01	0,54 %	14 000 000	14 000 000
SBAB	2026-05-19	3,80 %	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek	2024-12-02	4,50 %	7 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>51 500 000</b>	<b>44 500 000</b>
Varav kortfristig del			21 000 000	14 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	418 750
Uppl kostn räntor	62 767	37 611
Förutbet hyror/avgifter	848 888	771 547
<b>Summa</b>	<b>911 655</b>	<b>1 227 908</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	103 954 522	103 954 522

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna från 2024-01-01 med 5,5%.

d

Jo Ji MT  
PU JH



## Underskrifter

BANDHAGEN, 2024 - 04 - 26

Ort och datum



Anders Johnsson  
Ordförande



Martin Thalström  
Vice Ordförande



Tomas Odelbo  
Sekreterare

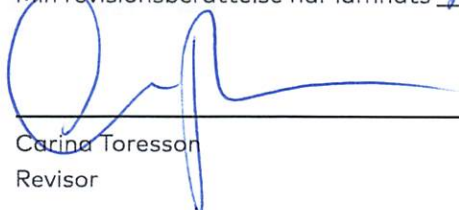


Peter Valtin  
Styrelseledamot



Torbjörn Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 29



Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Lerlåset för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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  
Lerlåset för räkenskapsåret 2023 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.

## **Revisorans 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

överträdelse 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 29/4 2024

  
Carina Toresson