

ÅRSREDOVISNING BRF LÄRJEDALEN 2018



nordic ICE

HEJ DU SOM BOR I BRF LÄRJEDALEN!

Ni är 144 bostadsrätter och 18 hyresrätter som alla förenas i Brf Lärjedalen. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2017 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2015 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Lärjedalen. Vi tillhandahåller även fastighetskötsel och lokalvård åt er bostadsrättsförening.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclif.se

Årsredovisning för
Brf Lärjedalen
769614-9553

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkningen	10-11
Upplysningar till balansräkningen	12-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lärjedalen, 769614-9553 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2006-08-24
Ekonomiska planen registrerades	2008-03-16
Stadgarna registrerades	2018-01-12

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Hansine Bahtiri
David Lind
Jens Sjölund
Josip Rucevic
Mehdi Yashi Hafezi

Roll

Ordförande, vald t.o.m. 2019
Vice ordförande, vald t.o.m. 2019
Trädgård, vald t.o.m. 2020
Ledamot, vald t.o.m. 2020
Ledamot, vald t.o.m. 2020

Styrelsesuppleanter

Dina Aloda

Vald t.o.m. 2019

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

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2018-05-29. I stämman representerades 23 lägenheter.

Revisorer

Jan Håkansson
Mahmood Sheikh

Auktoriserad revisor
Intern revisor

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kommun
Hjällbo 23:1	Göteborg
Byggnadsår	1970
Värdeår	1984
Total tomtarea	23 253 kvm
Total bostadsarea	11 608 kvm
Total lokaler & garage	6 210 kvm
Antal byggnader	4 st
Antal lägenheter	162 st
varav bostadsrätter	141 st
varav hyresrätter	21 st
Adress	Hjällbogärdet 34-56 i Angered
Uppvärmning	Fjärrvärme

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
9	25	117	3	8	-	162

Dessutom tillkommer

MC	Gallerbur	P-platser
11	58	153

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	MAZARS SET Revisionsbyrå AB
Hemsida	Aspecto AB
Larmtjänst	AddSecure AB
Larmutryckning	AVARN Security Services AB
Störningsjour	Störningsjouren i Göteborg AB
Fastighetsskötsel & Lokalvård	NordicLife Förvaltning AB
Snöröjning	Teamforce Sverige AB
Elhandel	Luleå Energi AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	187 medlemmar
Vid årets slut	191 medlemmar
Antal överlåtelse under året	19 lägenheter
Antal upplåtelse under året	1 lägenhet

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	30 649 057	233 938		30 882 995
Upplåtelseavgifter	11 243 432	1 266 062		12 509 494
Fond för yttre underhåll enl. not	2 303 888		1 270 000	3 573 888
Summa bundet kapital	44 196 377	1 500 000	1 270 000	46 966 377
Ansamlad vinst / förlust	-4 566 404		-11 330	-4 577 734
Årets resultat	1 258 670	1 229 193	-1 258 670	1 229 193
Balanserat resultat	-3 307 734	1 229 193	-1 270 000	-3 348 541
Summa eget kapital	40 888 643	2 729 193	-	43 617 836

Fond för yttre underhåll

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	2 303 888	3 365 801
Avsättning till yttre fond	1 270 000	1 270 000
Enligt resultatdisposition föregående år	-	-2 331 913
	3 573 888	2 303 888

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat

Föreningen står fortsatt på en trygg ekonomisk grund, med ett resultat på 1 229 Tkr.

Driftnetto

Driftnetto kan förenklat förklaras som resultatet efter fastighetens nödvändigaste drift- och löpande underhållskostnader samt skatt tagits bort från intäkterna. Driftnettet är 4 519 Tkr och är en konsekvens av ett ständigt förbättringsarbete gällande föreningens intäktsmöjligheter och att prioritera planerat underhåll vilket på sikt minskar dyra reparationer. Detta i enighet med styrelsens och NordicLifes ekonomiska förvaltningsmodell.

Kassa

Föreningen har per 2018-12-31 en kassa om 9 058 500 kr vilket är resultatet från ett aktivt arbete från styrelsen med att bygga upp en buffert som skall användas till kommande investeringsprojekt vilket då minskar risken för eventuella framtida avgiftshöjningar, utöver de som redan är medräknade.

Allmänt

En förutsättning att behålla dagens goda ekonomiska situation är att föreningens inkomster kontinuerligt följer marknadens ökade kostnader. Därför kommer avgifterna fortsätta att höjas i samma takt som tidigare men med en något förhöjd takt under ROT-projektet.

Teknik

I linje med föreningens underhållsplan har styrelsen påbörjat nödvändiga aktiviteter för att genomföra ett antal långsiktiga underhållsåtgärder. Samtliga projekt är samlat under begreppet ROT-projekt och arbetet kommer fortlöpa under 2019/2021 där delprojekten blir succesivt klara under tiden. Majoriteten av projekten klassas som investeringar vilket kommer att påverka föreningens balansräkning och marknadsvärde positivt. Delprojekten innefattar följande arbeten:

Stambyte	Säkerhetsdörrar	Låssystem
Trapphus	Entréer	Nybyggnation av bostadsrätter
Hyreslägenheter	Nya tvättstugor	Nyetablering gård

Ordförande har ordet

Efter semestrarna påbörjades etableringen av Attacus och vi började inse att nu är det dags för start. September månad kom och nu påbörjades stamreoveringen i hus nr 1. Renoveringen har sedan flutit på och nu är vi framme på sista etappen och börjar se slutet av stamreoveringen som kommer att vara klar till semestrarna. Vi tackar alla medlemmar för ert tålamod och samarbete. Fristående tvättstugan har också byggts om. Här behöver vi fortfarande titta på hur vi kan tillgodose de brister som ni medlemmar har påtalat. Vi i styrelsen för nu en dialog med Nordic Life om dessa för att kunna åtgärda bristerna. Parallellt med sista etappen har vi också påbörjat bygget av lägenheter i före detta tvättstugorna och gårdslokaler. Av dessa är 4 stycken förbokade till försäljning. Vi håller också på att iordningställa en ny gårdslokal och styrelserum i skyddsrummet på Hjällbogärdet 45 då vi under året sålt styrelselägenheten och två hyresrätter. Det har varit tufft på säljmarknaden men vi är nöjda med det vi fått ut för lägenheterna. Nästa steg är entréer och trapphus. Efter det går vi igång med grönområden. När det gäller avgiftshöjningar kommer vi att höja avgiften med 4 % i januari varje år fram till 2022.

Vi i styrelsen är valda av er medlemmar på stämman för att ansvara för det löpande arbetet. I det löpande arbetet ingår ekonomi, fastighet och övrig administration. När det gäller våra gemensamma lokaler och grönytor så har vi alla ett gemensamt ansvar att se till så vi har ett fint område och fräscha lokaler. Tänk på att vi alla som är medlemmar utgör föreningen. Utan medlemmar ingen förening. Under pågående stamreovering har vi inte alltid haft möjlighet att ha öppet hus. *Vi i styrelsen har förhoppningar att alla medlemmar ska vara delaktiga, skapa gemensamma aktiviteter och förhållningssätt för att alla skall få inflytande i vår boendemiljö.*

Då har verksamhetsåret 2018 gått förbi med mycket arbete men också nya kunskaper för oss i styrelsen. *Nu hoppas vi i styrelsen att alla medlemmar vill vara med och skapa trygghet, delaktighet och gemenskap i Ert boende.*

Hansine Bahtiri
Ordförande BRF Lärjedalen

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i Tkr	
				2015	2014
Nettoomsättning	9 421	9 152	8 945	8 709	8 602
Resultat efter finansiella poster	1 229	1 259	-168	1 048	733
Soliditet, %	31	38	44	43	42

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 307 734
Årets resultat	1 229 193
Avsättning till yttre fond	-1 270 000
Totalt	-3 348 541
disponeras för:	
ianspråktagande 2017	785 633
ianspråktagande 2018	9 946
balanseras i ny räkning	-4 144 120
Summa	-3 348 541

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	9 420 951	9 151 896
Övriga rörelseintäkter	3	36 198	101 026
Summa rörelseintäkter		9 457 149	9 252 922
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 550 248	-5 277 618
Övriga externa kostnader	5	-387 616	-352 543
Personalkostnader	6	-191 250	-190 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 088 905	-1 101 565
Summa rörelsekostnader		-6 218 019	-6 922 571
Rörelseresultat		3 239 130	2 330 351
 Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 009 937	-1 071 681
Summa finansiella poster		-2 009 937	-1 071 681
Resultat efter finansiella poster		1 229 193	1 258 670
		1 229 193	1 258 670
 Årets resultat		1 229 193	1 258 670

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	90 476 337	91 410 972
Inventarier, verktyg och installationer	9	39 901	194 171
Pågående projekt		39 595 400	6 189 746
Summa materiella anläggningstillgångar		130 111 638	97 794 889
Summa anläggningstillgångar		130 111 638	97 794 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 124	5 580
Övriga fordringar	10	246 003	248 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	440 489	988 059
Summa kortfristiga fordringar		744 616	1 241 910
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	9 058 500	8 063 632
Summa kassa och bank		9 058 500	8 063 632
Summa omsättningstillgångar		9 803 116	9 305 542
SUMMA TILLGÅNGAR		139 914 754	107 100 431

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		30 882 995	30 649 057
Upplåtelseavgift		12 509 494	11 243 432
Fond för yttre underhåll		3 573 888	2 303 888
Summa bundet eget kapital		46 966 377	44 196 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 577 734	-4 566 404
Årets resultat		1 229 193	1 258 670
Summa fritt eget kapital		-3 348 541	-3 307 734
Summa eget kapital		43 617 836	40 888 643
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13 14	87 848 825	63 026 571
Summa långfristiga skulder		87 848 825	63 026 571
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		967 784	932 077
Leverantörsskulder		6 357 991	617 734
Skatteskulder		252 904	249 340
Övriga skulder		39 428	12 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	829 986	1 373 494
Summa kortfristiga skulder		8 448 093	3 185 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 914 754	107 100 431

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Materiella anläggningstillgångar:		
- Byggnader	RAK fom 2014	120
- Standardförbättringar	RAK	20-30
- Inventarier	RAK	10

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 337 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	7 532 398	7 165 067
Hysesintäkter, bostäder	1 187 816	1 217 167
Hysesintäkter, garage & p-platser, moms	69 045	97 650
Hysesintäkter, garage & p-platser, ej moms	620 809	631 643
Övriga hyresintäkter	32 700	43 307
Hysesbortfall, bostäder	-21 832	-2 954
Öresutjämning	15	16
Summa	9 420 951	9 151 896

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga intäkter / Provision Länsförsäkringar	33 698	22 304
Återvunnen hyresintäkt	2 500	78 722
Summa	36 198	101 026

Not 4 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Driftkostnader		
El	282 558	255 086
Fjärrvärme	1 380 516	1 272 364
Vatten	527 479	555 306
Renhållning	189 961	173 776
	2 380 514	2 256 532
Rörelsekostnader		
Reparationer	625 596	510 668
Planerat underhåll	9 946	785 633
Fastighetsskatt	252 904	249 340
Fastighetsförsäkringar	227 185	224 654
Kabel-TV	125 409	130 556
Fastighetsskötsel	793 733	1 051 144
Bevakningskostnader	23 147	32 959
Snö- och halkbekämpning	111 814	36 132
Summa	4 550 248	5 277 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	178 800	176 346
Övriga förvaltningskostnader	72 757	33 030
Revision	34 406	29 375
Bankkostnader	6 745	4 962
Föreningskostnader	-	6 223
Förbrukningsmaterial	-	10 184
Kontorsmaterial och trycksaker	-	5 949
Telefon, data och post	36 443	18 903
Konsultarvode	14 231	21 584
Övriga externa kostnader	44 234	45 987
	387 616	352 543

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fast styrelsearvode	107 515	107 398
Arvode uppdragstagare	43 875	43 875
	151 390	151 273
Sociala kostnader	39 860	39 572
Summa	191 250	190 845

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	518 167	518 167
Standardförbättringar	416 468	416 468
Inventarier	19 900	28 029
Installationer	134 370	138 901
Summa	1 088 905	1 101 565

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnader	59 323 252	59 323 252
- Mark	15 460 568	15 460 568
- Standardförbättringar	8 413 792	8 413 792
- Nyanskaffningar	12 927 373	12 927 373
	<u>96 124 985</u>	<u>96 124 985</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 714 013	-3 779 378
- Byggnader	-518 167	-518 167
- Standardförbättringar	-416 468	-416 468
	<u>-5 648 648</u>	<u>-4 714 013</u>
Redovisat värde vid årets slut	90 476 337	91 410 972
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	18 800 000	18 800 000
	<u>79 800 000</u>	<u>79 800 000</u>
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	1 520 000	1 520 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	2 111 000	2 111 000
	<u>3 631 000</u>	<u>3 631 000</u>
Summa taxeringsvärde	83 431 000	83 431 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	832 693	782 693
- Nyanskaffningar	-	50 000
Vid årets slut	<u>832 693</u>	<u>832 693</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-638 522	-471 592
- Inventarier	-19 900	-28 029
- Installationer	-134 370	-138 901
Vid årets slut	<u>-792 792</u>	<u>-638 522</u>
Redovisat värde vid årets slut	39 901	194 171

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
- Skattekonto	11 725	13 998
- Skattefordran	234 278	234 273
	<u>246 003</u>	<u>248 271</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	194 538	188 278
- ComHem Q1	30 089	28 815
- Förvaltningskostnader NLF	189 959	744 990
- Övriga	25 903	25 976
Redovisat värde vid årets slut	440 489	988 059

Not 12 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 000	2 000
Klientmedelskonto	9 057 500	8 061 632
	9 058 500	8 063 632

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	64 800 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	120 000 000	64 800 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 14 Långfristiga skulder

	Ränta %	2018-12-31	2017-12-31	Nästa villkor- förändring
SBAB		87 848 825	63 026 571	
		87 848 825	63 026 571	
Lån 1, 18960923	0,97	9 891 385	9 955 291	2019-06-17
Lån 2, 21262676	1,71	9 000 000	9 000 000	2021-02-19
Lån 3, 21262722	0,68	9 475 000	9 775 000	2019-04-18
Lån 4, 21342130	1,50	7 500 000	7 500 000	2019-03-20
Lån 5, 21342165	0,71	4 056 061	4 073 163	2019-05-16
Lån 6, 22106287	1,67	3 600 000	4 000 000	2020-06-12
Lån 7, 22824104	0,71	1 881 668	1 889 444	2019-05-16
Lån 8, 27864783	0,71	8 842 500	8 932 500	2019-04-03
Lån 9, 27864848	0,71	8 744 250	8 833 250	2019-04-03
Lån 10, 29202540	1,56	2 831 834	-	2021-06-07
Lån 11, 29202583	1,24	10 072 673	-	2021-06-07
Lån 12, 29442908	1,24	12 921 238	-	2021-06-07
Nästa års amortering		-967 784	-932 077	
		87 848 825	63 026 571	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	-	17 742
Upplupen räntekostnad	60 497	21 514
Upplupna elkostnader	28 821	21 257
Upplupna vattenkostnader	121 923	144 539
Upplupna värmekostnader	206 936	193 071
Upplupna avfallskostnader	32 189	22 510
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
Förutbetalda hyres- och medlemsavgifter	234 924	694 315
Övriga upplupna kostnader	114 696	233 546
	829 986	1 373 494

Underskrifter

den 2019 05 21

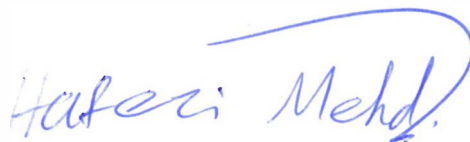

Hansine Bahtiri
Styrelseordförande


David Lind
Ledamot


Jens Sjölund
Ledamot



Josip Rucevic
Ledamot

Mehdi Yashi Hafezi
Ledamot


Hafezi Mehd.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-31


Jan Håkansson
Auktoriserad revisor


Mahmood Sheikh
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lärjedalen
Org. nr 769614-9553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärjedalen för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Lärjedalen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen 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 Brf Lärjedalen 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 grundar 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.

Göteborg 2019-05-31


Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namn-teckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.
Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

BRF Lärjedalen Årsredovisning 2018

Unikt dokument-id:

aba53207-b6ef-4a66-84b9-8c84e71a

Dokumentets fingeravtryck:

cd76622b14b146b59e67cebcc665263e936206e2f70e20657cacc3abfb9fb38aff
33320c5a03bee7495bd2dff521fbabcc2edd8b3c8ab38efdc7ef2a2c4219c4

Undertecknare



Jan Håkansson

Revisor

Mazars Revisionsbyrå

E-post: jan.hakansson@mazars.se

Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 94.140.51.24

IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

Undertecknad med BankID : Jan
Daniel Håkansson (196610126051)

Betrodd tidsstämpel:
2019-05-31 10:36:23 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2019-05-31 10:36:23 UTC

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2019-05-31 10:36:23 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Jan Håkansson (jan.hakansson@mazars.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.140.51.24 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-05-31 10:36:19 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Jan Håkansson (jan.hakansson@mazars.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.140.51.24 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-05-31 10:35:57 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Jan Håkansson (jan.hakansson@mazars.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.140.51.24 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-05-31 10:35:42 UTC

Dokumentet lästes igenom av Jan Håkansson (jan.hakansson@mazars.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.140.51.24 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-05-31 10:35:16 UTC

Dokumentet öppnades av Jan Håkansson (jan.hakansson@mazars.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.140.51.24 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-05-31 10:34:39 UTC

Dokumentet skickades till Jan Håkansson (jan.hakansson@mazars.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-05-31 10:34:34 UTC

Dokumentet förseglades av Nicklas Bricknall (nicklas.bricknall@nordiclif.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-05-31 10:31:59 UTC

Dokumentet skapades av Nicklas Bricknall (nicklas.bricknall@nordiclif.se)
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden