

ÅRSREDOVISNING  
**BRF LÄRJEDALEN** 2019



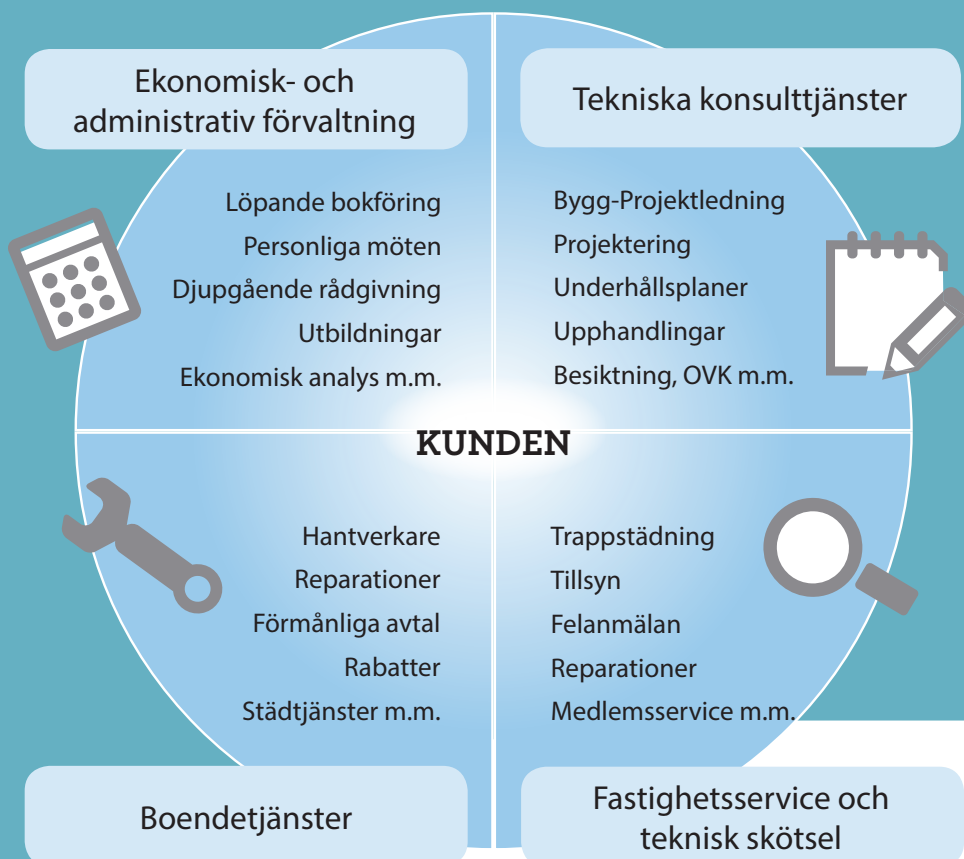
nordicLIFE

# HEJ DU SOM BOR I BRF LÄRJEDALEN!

**N**i är 154 bostadsrätter och 14 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 med 2019 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!



Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Lärjedalen

769614-9553

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Noter till resultaträkningen	10-11
Noter till balansräkningen	12-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen, 769614-9553 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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	2008-04-02
Stadgarna registrerades	2018-01-12

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

Hansine Bahtiri  
David Lind  
Jens Sjölund  
Tove Adlerberth  
Pierre Wargswärd

#### Roll

Ordförande

#### Styrelsesuppleanter

Josip Rucevic  
Mehdi Yashi Hafezi  
Jasmina Faily

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

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2019-06-18. På stämman representerades 23 lägenheter.

#### Revisorer

Jan Håkansson  
Mahmood Sheikh

Auktoriserad revisor  
Intern revisor

## Fakta om fastigheten

### Fastighetsbeteckning

Hjällbo 23:1

### Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1970
Värdeår	1984
Total tomtarea	23 253 kvm
Total bostadsarea	11 968
Total lokaler & garage	6 210 kvm
Antal byggnader	4 st
Antal lägenheter	168 st
varav bostadsrätter	154 st
varav hyresrätter	14 st
Adress	Hjällbogärdet 34-56 i Angered
Uppvärmning	Fjärrvärme

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
9	30	117	4	8	-	168

## Dessutom tillkommer

MC	Gallerbur	P-platser
11	58	153

## Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	MAZARS 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	191 medlemmar
Vid årets slut	201 medlemmar
Antal överlåtelse under året	16 lägenheter
Antal upplåtelse under året	8 lägenheter



## 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	30 882 995	6 186 419		37 069 414
Upplåtelseavgifter	12 509 494	5 288 581		17 798 075
Fond för yttre underhåll enl. not	3 573 888		1 270 000	4 843 888
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>46 966 377</b>	<b>11 475 000</b>	<b>1 270 000</b>	<b>59 711 377</b>
Ansamlad vinst / förlust	-4 577 734		-40 807	-4 618 541
Årets resultat	1 229 193	1 659 572	-1 229 193	1 659 572
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-3 348 541</b>	<b>1 659 572</b>	<b>-1 270 000</b>	<b>-2 958 969</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>43 617 836</b>	<b>13 134 572</b>	<b>-</b>	<b>56 752 408</b>

## Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	3 573 888	2 303 888
Avsättning till yttre fond	1 270 000	1 270 000
	<b>4 843 888</b>	<b>3 573 888</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen gör för 2019 ett resultat om 1 659 572 kr. Av dessa utgör avskrivningar 955 430 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen amorterat 995 329 kr på lånen. Föreningen har i samband med investeringar tagit upp nya lån och lånevolymen är vid årsskiftet 125 446 338 kr.

Under året har föreningen investerat i långsiktiga åtgärder om 50 503 069 kr, planerat underhåll med 157 177 kr samt löpande underhåll med 377 455 kr.

Föreningen har per 2019-12-31 en kassa om 3 611 226 kr.

### 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

Under vintern fortskred vår stamrenovering. När våren kom hade vi kommit fram till sista etappen och börjar se slutet av stamrenoveringen som skulle vara klar till semestern. När etableringen försvann fick föreningen in ärenden gällande stamrenoveringen. NordicLife driver ärendena gentemot Attacus AB. Vi tackar alla medlemmar för ert tålamod och samarbete.

Den fristående tvättstugan har byggts om. Vi behöver fortfarande titta på hur vi kan tillgodose de brister som medlemmarna har påtalat. Vi i styrelsen för nu en dialog med NordicLife om dessa för att kunna åtgärda bristerna. Parallellt med sista etappen har vi också påbörjat bygget av lägenheter i fd tvättstugor och gårdslokal. Av dessa är 4 st förbokade till försäljning. Vi håller också på att iordningställa en ny gårdslokal och styrelsrum i skyddsrummet på Hjällbogärdet 45. Vi har under året sålt styrelselägenheten och två hyresrätter. Det har varit tufft på säljmarknaden men vi är nöjda med vad vi har fått ut för lägenheterna. För att ta nästa steg att påbörja entréer och trapphus är vi tvungna att sälja våra nybyggda lägenheter. Här är en liten förklaring till att det tar längre tid än vad vi trott att komma igång med trapphus och gårdslokal. Efter det är det meningen att påbörja arbeten med grönområden.

Vi i styrelsen är valda medlemmar på årsstämman 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 har vi alla ett gemensamt ansvar att se till så att vi har ett fint område och fräscha lokaler. Tänk på att alla medlemmar utgör föreningen. Utan medlemmar ingen förening. Under pågående stamrenovering har vi inte haft möjlighet att ha Öppet hus. Vi i styrelsen har förhoppningar om att alla medlemmar skall vara delaktiga, skapa gemensamma aktiviteter och förhållningsätt för att alla skall ha inflytande i vår boendemiljö.

Verksamhetsåret 2019 gått förbi med mycket arbete som har gett oss i styrelsen nya kunskaper. *Vi i styrelsen har förhoppningar att alla medlemmar skall vara med och skapa trygghet, delaktighet och gemenskap i vår boendemiljö.*

Jag tackar för ert förtroende och avslutar härmed mitt uppdrag i styrelsen och önskar kommande styrelse lycka till med det fortsatta arbetet i föreningen.

*Hansine Bahtiri*  
Ordförande BRF Lärjedalen

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i Tkr	
				2016	2015
Nettoomsättning	9 772	9 421	9 152	8 945	8 709
Resultat efter finansiella poster	1 660	1 229	1 259	-168	1 048
Soliditet, %	31	31	38	44	43

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 348 541
Årets resultat	1 659 572
Avsättning till yttre fond	-1 270 000
Totalt	-2 958 969
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-2 958 969
Summa	-2 958 969

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	9 772 041	9 420 951
Övriga rörelseintäkter	3	44 059	36 198
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>9 816 100</u>	<u>9 457 149</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 564 497	-4 550 248
Övriga externa kostnader	5	-788 000	-387 616
Personalkostnader	6	-189 571	-191 250
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-955 430	-1 088 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-6 497 498</u>	<u>-6 218 019</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 318 602</u>	<u>3 239 130</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 659 030	-2 009 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 659 030</u>	<u>-2 009 937</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 659 572</u>	<u>1 229 193</u>
		<u>1 659 572</u>	<u>1 229 193</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 659 572</u>	<u>1 229 193</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	90 001 945	90 476 337
Inventarier, verktyg och installationer	9	29 901	39 901
Pågående projekt	10	90 098 469	39 595 400
Summa materiella anläggningstillgångar		180 130 315	130 111 638
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		180 130 315	130 111 638
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 130	58 124
Övriga fordringar	11	211 336	11 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	448 759	440 489
Summa kortfristiga fordringar		661 225	510 338
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	13	3 611 226	9 058 500
Summa kassa och bank		3 611 226	9 058 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 272 451	9 568 838
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		184 402 766	139 680 476

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		37 069 414	30 882 995
Upplåtelseavgift		17 798 075	12 509 494
Fond för yttre underhåll		4 843 888	3 573 888
Summa bundet eget kapital		59 711 377	46 966 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 618 541	-4 577 734
Årets resultat		1 659 572	1 229 193
Summa fritt eget kapital		-2 958 969	-3 348 541
<b>Summa eget kapital</b>		56 752 408	43 617 836
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	72 450 803	87 848 825
Summa långfristiga skulder	15	72 450 803	87 848 825
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	52 995 535	967 784
Leverantörsskulder		1 299 893	6 357 991
Skatteskulder		33 487	18 626
Övriga skulder		1 994	39 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	868 646	829 986
Summa kortfristiga skulder		55 199 555	8 213 815
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		184 402 766	139 680 476

## 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 2019, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 377 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	8 010 186	7 532 398
Hysesintäkter, bostäder	1 092 202	1 187 816
Hysesintäkter, garage & p-platser, moms	63 377	69 045
Hysesintäkter, garage & p-platser, ej moms	587 367	620 809
Övriga hyresintäkter	27 884	32 700
Hysesbortfall, bostäder	-8 975	-21 832
Öresutjämning	-	15
<b>Summa</b>	<b>9 772 041</b>	<b>9 420 951</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga intäkter / Provision Länsförsäkringar	22 719	33 698
Parkeringskassa	21 340	-
Återvunnen hyresintäkt	-	2 500
<b>Summa</b>	<b>44 059</b>	<b>36 198</b>

### Not 4 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	274 117	282 558
Fjärrvärme	1 326 603	1 380 516
Vatten	486 627	527 479
Renhållning	194 861	189 961
	<b>2 282 208</b>	<b>2 380 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Reparationer	377 455	625 596
Planerat underhåll	157 177	9 946
Fastighetsskatt	273 474	252 904
Fastighetsförsäkringar	235 750	227 185
Kabel-TV	130 131	125 409
Fastighetsskötsel	908 698	793 733
Bevakningskostnader	94 021	23 147
Snö-och halkbekämpning	105 583	111 814
<b>Summa</b>	<b>4 564 497</b>	<b>4 550 248</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	183 292	178 800
Övriga förvaltningskostnader	25 274	72 757
Revision	29 354	34 406
Bankkostnader	12 062	6 745
Föreningskostnader	9 591	-
Förbrukningsmaterial	7 381	-
Kontorsmaterial och trycksaker	1 613	-
Telefon, data och post	57 526	36 443
Konsultarvode	20 614	14 231
Mäklararvoden	220 000	-
Övriga externa kostnader	221 293	44 234
	<b>788 000</b>	<b>387 616</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fast styrelsearvode	107 375	107 515
Arvode uppdragstagare	43 200	43 875
	<b>150 575</b>	<b>151 390</b>
Sociala kostnader	38 996	39 860
<b>Summa</b>	<b>189 571</b>	<b>191 250</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	945 430	518 167
Standardförbättringar	-	416 468
Inventarier	10 000	19 900
Installationer	-	134 370
<b>Summa</b>	<b>955 430</b>	<b>1 088 905</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	96 124 985	96 124 985
Årets anskaffning	471 038	-
Utgående anskaffningsvärden:	96 596 023	96 124 985
Ingående avskrivningar enligt plan:	-5 648 648	-4 714 013
Årets avskrivning	-945 430	-934 635
Utgående avskrivning enligt plan:	-6 594 078	-5 648 648
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 001 945</b>	<b>90 476 337</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	80 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	27 000 000	18 800 000
	107 000 000	79 800 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	2 308 000	1 520 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	2 732 000	2 111 000
	5 040 000	3 631 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>112 040 000</b>	<b>83 431 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	832 693	832 693
Vid årets slut	832 693	832 693
Ingående avskrivningar enligt plan:	-792 792	-638 522
Årets avskrivning inventarier	-10 000	-19 900
Årets avskrivning installationer	-	-134 370
Vid årets slut	-802 792	-792 792
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 901</b>	<b>39 901</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	39 595 400	6 189 746
Årets aktiveringar	50 503 069	33 405 654
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 098 469</b>	<b>39 595 400</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
- Övriga fordringar	211 336	-
- Skattekonto	-	11 725
	<b>211 336</b>	<b>11 725</b>



## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	206 061	194 538
- ComHem Q1	31 194	30 089
- Förvaltningskostnader NLF	189 959	189 959
- Övriga	21 545	25 903
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>448 759</b>	<b>440 489</b>

## Not 13 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 000	1 000
Klientmedelskonto	3 610 226	9 057 500
	<b>3 611 226</b>	<b>9 058 500</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	128 000 000	120 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>128 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

## Ansvarsförbindelser

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

## Not 15 Långfristiga skulder

	Ränta %	2019-12-31	2018-12-31	Nästa villkorförändring
SBAB		72 450 803	87 848 825	
		72 450 803	87 848 825	
Lån 1, 18960923	-	-	9 891 385	-
Lån 2, 21262676	1,71	9 000 000	9 000 000	2021-02-19
Lån 3, 21262722	-	-	9 475 000	-
Lån 4, 21342130	-	-	7 500 000	-
Lån 5, 21342165	-	-	4 056 061	-
Lån 6, 22106287	-	-	3 600 000	-
Lån 7, 22824104	-	-	1 881 668	-
Lån 8, 27864783	-	-	8 842 500	-
Lån 9, 27864848	-	-	8 744 250	-
Lån 10, 29202540	1,67	2 831 834	2 831 834	2021-06-07
Lån 11, 29202583	1,45	10 072 673	10 072 673	2021-06-07
Lån 12, 29442908	1,45	12 921 238	12 921 238	2021-06-07
Lån 13, 29699003	1,45	11 841 020	-	2021-06-07
Lån 14, 29897611	1,45	9 680 583	-	2021-06-07
Lån 15, 30174151	1,45	7 103 455	-	2021-06-07
Lån 16, 30385888	1,45	9 000 000	-	2022-09-05
Nästa års amortering		-	-967 784	
		72 450 803	87 848 825	

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2019-12-31	2018-12-31	Nästa villkor- förändring
SBAB		52 995 535	-	
		52 995 535	-	
Lån 1, 18960923	1,16	9 822 201	-	2020-06-17
Lån 3, 21262722	0,95	9 175 000	-	2020-04-20
Lån 4, 21342130	1,08	7 479 801	-	2020-03-20
Lån 5, 21342165	1,07	4 037 541	-	2020-05-18
Lån 6, 22106287	1,67	3 200 000	-	2020-06-12
Lån 7, 22824104	1,07	1 873 242	-	2020-05-18
Lån 8, 27864783	0,92	8 752 500	-	2020-04-03
Lån 9, 27864848	0,92	8 655 250	-	2020-04-03
Nästa års amortering			967 784	-
		<b>52 995 535</b>	<b>967 784</b>	

Föreningen har följt god sed redovisningssed och redovisat lån som löper ut om ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånet i sin helhet inom de kommande åren, utan lånen omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte skall vara några problem att omförhandla lånen hos banken.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	106 321	60 497
Upplupna elkostnader	22 444	28 821
Upplupna vattenkostnader	127 368	121 923
Upplupna värmekostnader	195 180	206 936
Upplupna avfallskostnader	32 963	32 189
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Förutbetalda hyres- och medlemsavgifter	344 882	234 924
Övriga upplupna kostnader	9 488	114 696
	<b>868 646</b>	<b>829 986</b>

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Då föreningen enbart har lägenheter och föreningslokaler ser vi nuläget inte någon större påverkan på föreningens ekonomi till följd av Covid-19.

### Underskrifter

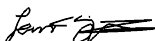
Göteborg den 2020-05-22 \_\_\_\_\_



Hansine Bahtiri  
Styrelseordförande



David Lind  
Ledamot



Jens Sjölund  
Ledamot



Tove Adlerberth  
Ledamot




Pierre Wargswärd  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-25 \_\_\_\_\_



Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor



Mahmood Sheikh  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lärjedalen  
Org. nr 769614-9553

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärjedalen för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 våra 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, förfalskning, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lärjedalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Lärjedalen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### ***Anmärkning***

Under året har föreningen vid ett flertal tillfällen redovisat skatter och avgifter för sent.

Göteborg 2020-05-25

  
Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor

  
Mahmood Sheikh  
Intern 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.

Namnsteckning: .....

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](http://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](mailto:support@nordiclifese.se)  
Webb: [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se)