

ÅRSREDOVISNING
BRF LÄRJEDALEN 2020



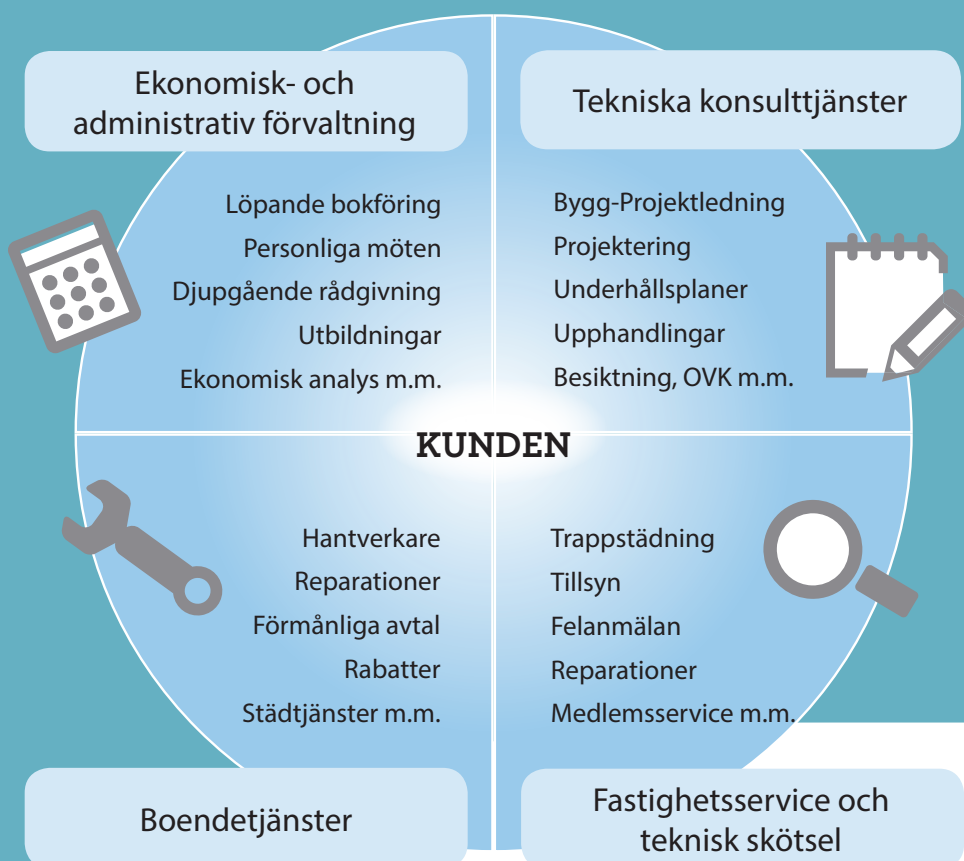
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF LÄRJEDALEN!

Ni är 153 bostadsrätter och 15 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 2020 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
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen, 769614-9553 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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

Tove Adlerberth
David Lind
Pierre Wargswärd
Noushin Erfani Haghani
Anders Höglind

Roll

Ordförande

Styrelsesuppleanter

Josip Rucevic
Afan Dulkic

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

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-06-02. På stämman representerades 31 lägenheter.

Revisorer

Jan Håkansson
Mahmood Sheikh

Auktoriserad revisor
Intern revisor

Fastighetsbeteckning	Kommun
Hjällbo 23:1	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	153 st
varav hyresrätter	15 st
Adress	Hjällbogärdet 34-56 i Angered
Uppvärmning	Fjärrvärme

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 och grönskötsel	LPE Sverige AB
Elhandel	Luleå Energi AB

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

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	201 medlemmar
Vid årets slut	199 medlemmar
Antal överlåtelse under året	17 lägenheter
Antal upplåtelse under året	2 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	37 069 414	3 395 000		40 464 414
Upplåtelseavgifter	17 798 075			17 798 075
Fond för yttre underhåll enl. not	4 843 888		1 270 000	6 113 888
Summa bundet kapital	59 711 377	3 395 000	1 270 000	64 376 377
Ansamlad vinst / förlust	-4 618 541		389 572	-4 228 968
Årets resultat	1 659 572	-8 988 122	-1 659 572	-8 988 122
Balanserat resultat	-2 958 969	-8 988 122	-1 270 000	-13 217 090
Summa eget kapital	56 752 408	-5 593 122	-	51 159 287

Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	4 843 888	3 573 888
Avsättning till yttre fond	1 270 000	1 270 000
	6 113 888	4 843 888

Ordförande har ordet

Sedan mars 2020 har vi alla levt mer eller mindre påverkade av de restriktioner som rått i pandemins spår. Karantän och social isolering är ord som fått ny innebörd och vi har bekantat oss med nya fraser som "coronahälsning" och "coronaanpassat". Hur vi har påverkats av pandemin är högst individuellt, men säkert är att den fört med sig omständigheter som berört oss alla på ett eller annat sätt.

I styrelsen har vi "coronaanpassat" våra styrelsemöten och har av den anledning periodvis suttit i utrymmet under garaget, för att försäkra oss om att vi kan hålla tryggt avstånd till varandra. Möten med leverantörer och vår förvaltare har i största möjliga utsträckning skett digitalt. Allt kan dock inte ske digitalt, så som arbetet med underhåll och renoveringar. Så vi är glada att det har fortsatt och vi ser snart fram emot att även våra trappuppgångar kommer bli färdigrenoverade. Nästa stora arbete för föreningen är att göra iordning våra gemensamma grönytor. Några av oss i styrelsen har arbetat lite extra med just våra grönytor och vi har utifrån tankar som gemenskap, lek, nytta och rekreation, likaväl som trygghet och säkerhet, tagit fram förslag till hur grönytorerna kan komma att se ut.

Vi som sitter i styrelsen är medlemmar som valts på årsstämman för att ansvara för föreningens löpande arbete. Förutom de mer kreativa inslagen så som planerande och utformande av grönytor och gemensamhetslokaler, så innebär uppdraget att vi ansvarar för det löpande arbetet avseende ekonomi, fastighet och administration. Men en förening är inget utan sina medlemmar. Utan medlemmar, ingen förening. Med hänsyn till rådande omständigheter har vi inte haft några medlemsmöten men vi önskar och har förhoppningar om att alla medlemmar ska vara delaktiga, skapa gemensamma aktiviteter (på det sätt restriktionerna tillåter) och att vi alla tar gemensamt ansvar för att miljön runt omkring oss är fin och att våra gemensamma lokaler hålls fräscha.

Verksamhetsåret 2020 har varit utmanande på många sätt och vi i styrelsen har fått ny kunskap och erfarenhet. Vi i styrelsen hoppas att vi alla har en fin vår och skön sommar framför oss, och att vi alla medlemmar gemensamt är med och arbetar för att vår bostadsrättsförening även fortsättningsvis är det ställe där vi vill bo.

Jag tackar för ert förtroende för den här mandatperioden och önskar er alla en fortsatt fin vår och sommar.

Tove Adlerberth
Ordförande BRF Lärjedalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om -8 988 122 kr. Av dessa utgör avskrivningar 2 180 664 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen amorterat 609 273 kr på lånen. Föreningen har i samband med investeringar tagit upp nya lån och lånevolymen är vid årsskiftet 136 948 539 kr.

Under året har föreningen aktiverat 89 766 728 kr i balansräkningen samt utfört planerat underhåll med 9 536 099 kr. Föreningen har även haft löpande underhåll med 659 184 kr.

Föreningen har per 2020-12-31 en kassa om 11 375 761 kr.

Teknik

I linje med föreningens underhållsplan har styrelsen beslutat om nödvändiga aktiviteter för att genomföra ett antal långsiktiga underhållsåtgärder. Samtliga projekt är samlat under begreppet ROT-projekt och arbetet påbörjades 2017 där delprojekten succesivt har färdigställts. Majoriteten av projekten klassas som investeringar vilket kommer att påverka föreningens balansräkning och marknadsvärde positivt.

Delprojekten innefattar följande arbeten:

Pågående

Trapphus, entréer och låssystem

Kommande

Nyetablering gård

Utförda 2017-2020

Installation av säkerhetsdörrar

Stambyte

Standardhöjning hyreslägenheter

Nybyggnation av bostadsrätter

Nya tvättstugor

Byte av brandgasluckor

Ombyggnad skyddsrum till styrelse-/föreningslokal

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i Tkr	
				2017	2016
Nettoomsättning	10 551	9 772	9 421	9 152	8 945
Resultat efter finansiella poster	-8 988	1 660	1 229	1 259	-168
Soliditet, %	27	31	31	38	44

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 958 968
Årets resultat	-8 988 122
Avsättning till underhållsfond	-1 270 000
Totalt	-13 217 090
disponeras för:	
ianspråktagande av underhållsfond	-6 113 888
balanseras i ny räkning	-7 103 202
Summa	-13 217 090

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 551 169	9 772 041
Övriga rörelseintäkter	3	50 905	44 059
Summa rörelseintäkter		10 602 074	9 816 100
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-14 623 996	-4 564 497
Övriga externa kostnader	5	-762 198	-788 000
Personalkostnader	6	-247 934	-189 571
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-2 180 664	-955 430
Summa rörelsekostnader		-17 814 792	-6 497 498
Rörelseresultat		-7 212 718	3 318 602
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 775 404	-1 659 030
Summa finansiella poster		-1 775 404	-1 659 030
Resultat efter finansiella poster		-8 988 122	1 659 572
Årets resultat		-8 988 122	1 659 572

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	177 598 009	90 001 945
Inventarier, verktyg och installationer	9	19 901	29 901
Pågående projekt	10	-	90 098 469
Summa materiella anläggningstillgångar		177 617 910	180 130 315
Summa anläggningstillgångar		177 617 910	180 130 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 130
Övriga fordringar		-	211 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	408 272	448 759
Summa kortfristiga fordringar		408 272	661 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	11 375 761	3 611 226
Summa kassa och bank		11 375 761	3 611 226
Summa omsättningstillgångar		11 784 033	4 272 451
SUMMA TILLGÅNGAR		189 401 943	184 402 766

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		40 464 414	37 069 414
Upplåtelseavgift		17 798 075	17 798 075
Fond för yttre underhåll		6 113 888	4 843 888
Summa bundet eget kapital		64 376 377	59 711 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 228 968	-4 618 541
Årets resultat		-8 988 122	1 659 572
Summa fritt eget kapital		-13 217 090	-2 958 969
Summa eget kapital		51 159 287	56 752 408
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	86 368 974	72 450 803
Summa långfristiga skulder	14	86 368 974	72 450 803
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	50 579 565	52 995 535
Leverantörsskulder		278 216	1 299 893
Skatteskulder		58 051	33 487
Övriga skulder		147 719	1 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	810 131	868 646
Summa kortfristiga skulder		51 873 682	55 199 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 401 943	184 402 766

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	50-120
- 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 1 429 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	8 680 733	8 010 186
Hysesintäkter, bostäder	1 155 526	1 092 202
Hysesintäkter, garage & p-platser, moms	57 696	63 377
Hysesintäkter, garage & p-platser, ej moms	626 092	587 367
Övriga hyresintäkter	31 782	27 884
Hysesbortfall, bostäder	-660	-8 975
Summa	10 551 169	9 772 041

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga intäkter / Återbäring Länsförsäkringar	25 471	22 719
Parkeringskassa	18 148	21 340
Återvunnen hyresintäkt	7 286	-
Summa	50 905	44 059

Not 4 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	244 391	274 117
Fjärrvärme	1 366 175	1 326 603
Vatten	578 896	486 627
Renhållning	249 195	194 861
	2 438 657	2 282 208
Rörelsekostnader		
Reparationer	659 184	377 455
Planerat underhåll - Trapphus, entréer och låssystem	7 886 359	-
Planerat underhåll - Byte av brandgasluckor	557 588	-
Planerat underhåll - Ombyggnad skyddsrum till styrelse-/föreningslokal	871 224	-
Planerat underhåll - Övrigt	220 928	157 177
Fastighetsskatt	289 800	273 474
Fastighetsförsäkringar	248 094	235 750
Kabel-TV	144 846	130 131
Fastighetsskötsel	803 441	767 663
Bevakningskostnader	68 959	94 021
Snö- och halbekämpning samt grönskötsel	434 916	246 618
Summa	14 623 996	4 564 497

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	200 853	183 292
Övriga förvaltningskostnader	50 387	31 224
Kreditupplysning och inkassoavgifter	28 731	-
Revision	25 000	29 354
Bankkostnader	6 566	6 112
Pantbrevsavgift SBAB	182 875	-
Föreningskostnader	13 374	9 591
Förbrukningsmaterial	17 986	7 381
Kontorsmaterial och trycksaker	806	1 613
Telefon, data och post	44 298	57 526
Konsultarvode	7 838	20 614
Mäklararvoden	92 000	220 000
Styling lägenhet	62 500	-
Övriga externa kostnader	28 984	221 293
	762 198	788 000

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fast styrelsearvode	175 500	107 375
Arvode uppdragstagare	44 655	43 200
	220 155	150 575
Sociala kostnader	27 779	38 996
Summa	247 934	189 571

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och standardförbättringar	2 170 664	945 430
Inventarier	10 000	10 000
Summa	2 180 664	955 430

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	96 596 023	96 124 985
- Standardförbättringar hyrelägenheter	3 399 621	471 038
- Stambyte	67 419 158	-
- Nya tvättstugor	4 108 390	-
- Nya lägenheter	14 839 559	-
Utgående anskaffningsvärden:	186 362 751	96 596 023

I anskaffningsvärdet ingår mark med 15 460 568 kr

Ingående avskrivningar enligt plan:	-6 594 078	-5 648 648
Årets avskrivning	-2 170 664	-945 430
Utgående avskrivning enligt plan:	-8 764 742	-6 594 078

Redovisat värde vid årets slut 177 598 009 90 001 945

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad, bostäder	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	27 000 000	27 000 000
	107 000 000	107 000 000

Taxeringsvärde byggnad, lokaler	2 308 000	2 308 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	2 732 000	2 732 000
	5 040 000	5 040 000

Summa taxeringsvärde 112 040 000 112 040 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	832 693	832 693
Vid årets slut	832 693	832 693
Ingående avskrivningar enligt plan:	-802 792	-792 792
Årets avskrivning inventarier	-10 000	-10 000
Vid årets slut	-812 792	-802 792
Redovisat värde vid årets slut	19 901	29 901

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	90 098 469	39 595 400
Årets aktiveringar	-89 766 728	50 503 069
Omklassificeringar	-331 741	-
Redovisat värde vid årets slut	-	90 098 469

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	210 167	206 061
- ComHem	31 314	31 194
- Förvaltningskostnader NLF	151 967	189 959
- Övriga	14 824	21 545
Redovisat värde vid årets slut	408 272	448 759

Not 12 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 000	1 000
Klientmedelskonto	11 374 761	3 610 226
	11 375 761	3 611 226

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	137 100 000	128 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	137 100 000	128 000 000

Ansvarsförbindelser

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

Not 14 Långfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkorförändring
SBAB		86 368 974	72 450 803	
		86 368 974	72 450 803	
Lån 2, 21262676	1,71	-	9 000 000	
Lån 10, 29202540	1,67	-	2 831 834	
Lån 11, 29202583	1,45	-	10 072 673	
Lån 12, 29442908	1,45	-	12 921 238	
Lån 13, 29699003	1,45	-	11 841 020	
Lån 14, 29897611	1,45	-	9 680 583	
Lån 15, 30174151	1,45	-	7 103 455	
Lån 16, 30385888	1,45	-	9 000 000	
Lån 17, 31038901	1,32	29 858 421	-	2027-05-10
Lån 18, 31039002	1,13	30 521 603	-	2025-05-09
Lån 19, 31039010	1,07	25 988 950	-	2023-05-09
		86 368 974	72 450 803	

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
SBAB		50 579 565	52 995 535	
		50 579 565	52 995 535	
Lån 1, 18960923	1,16	-	9 822 201	
Lån 3, 21262722	0,95	-	9 175 000	
Lån 4, 21342130	1,08	-	7 479 801	
Lån 5, 21342165	1,07	-	4 037 541	
Lån 6, 22106287	1,67	-	3 200 000	
Lån 7, 22824104	1,07	-	1 873 242	
Lån 8, 27864783	0,92	-	8 752 500	
Lån 9, 27864848	0,92	-	8 655 250	
Lån 2, 21262676	1,71	9 000 000	-	2021-02-19
Lån 20, 31039029	0,88	29 579 565	-	2021-06-14
Lån 21, 31128684	0,88	12 000 000	-	2021-08-24
		50 579 565	52 995 535	

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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	1 933	106 321
Upplupna elkostnader	25 292	22 444
Upplupna vattenkostnader	151 187	127 368
Upplupna värmekostnader	201 361	195 180
Upplupna avfallskostnader	40 193	32 963
Beräknat revisionsarvode	32 444	30 000
Förutbetalda hyres- och medlemsavgifter	357 721	344 882
Övriga upplupna kostnader	-	9 488
	810 131	868 646

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

Göteborg den 2021-04-22



Tove Adlerberth
Styrelseordförande




David Lind
Ledamot



Pierre Wargswärd
Ledamot



Noushin Erfani
Ledamot



Anders Höglind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-24



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 2020.

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 2020 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 föreningens enligt god revisionsred 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 utfört 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 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Göteborg 2021-04-24


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.



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
Webb: www.nordiclifese.se