

ÅRSREDOVISNING  
**BRF LÄRJEDALEN** 2023



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lärjedalen**  
769614-9553

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen, 769614-9553 med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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

	Roll
Babis Faltsetas	Ordförande
Josip Rucevic	Styrelseledamot
Tove Adlerberth	Styrelseledamot
Afan Dulkic	Styrelseledamot
Hatem Gundogdu	Styrelseledamot
Heliz Othman	Styrelseledamot

#### Styrelsesuppleanter

Cristi-Lulian Feraru  
Arto Sipola

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

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2023-05-04.

#### Revisorer

Jan Håkansson	Auktoriserad revisor
Anna-Sofia Dyberg	Intern revisor

**Fakta om fastigheten**

**Fastighetsbeteckning**

Hjällbo 23:1

**Kommun**

Göteborg

Byggnadsår	1970
Värdeår	1992
Total byggnadsyta	11 967 kvm varav 872 kvm är hyresbostäder
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	168

**Lägenhetsfördelning**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
9	29	118	4	8	-	168

**Föreningens förvaltning och övriga avtal**

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Bredband/TV	Telia Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Vatten & Avlopp	Göteborgs Kommun

**Medlemsinformation**

**Antal medlemmar**

---

Vid årets början	198 medlemmar
Vid årets slut	198 medlemmar
Antal överlåtelse under året	6 lägenheter
Antal upplåtelse under året	0 lägenheter

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	11 989 200	11 525 996	10 739 149	10 551 169
Resultat efter finansiella poster	-1 824 707	244 283	-7 494 584	-8 988 122
Soliditet, %	25	26	25	27
Årsavgift bostäder pris/kvm	871	837	806	782
Skuldsättning/kvm	12 273	12 292	12 318	12 343
Räntekänslighet, %	14	15	15	16
Energikostnad/kvm	211	217	224	183
Sparande/kvm	73	264	233	228
Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter, %	80	81	83	82

### Förklaringar till nyckeltal

Nettoomsättning är de intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster är en förenings bokföringsmässiga resultat och kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet (*Förenklat: (Eget kapital/Totalt kapital)\*100*) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån. En låg soliditetsprocent indikerar att föreningen har en hög belåningsgrad och ofta är mer känslig för stigande räntor.

Årsavgift bostäder pris/kvm (*årsavgift/BOA*) ger en indikation på hur högt eller lågt en förenings medlemsavgifter är satta. Genomsnittlig nivå 2023 varierar runt 600kr/kvm till 750kr/kvm men påverkas också av huruvida exempelvis el, vatten och bredband ingår i avgiften samt föreningens ålder och geografiska plats.

Belåning (*lån/BOA*) visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek.

Räntekänslighet (*lån/årsavgifter för bostäder*) är hur mycket en förening måste höja sina avgifter om räntan för föreningens lån ökar med 1%. En ny förening har ofta högre räntekänslighet då de vanligtvis är högt belånade.

Energikostnad/kvm (*kostnad för el, vatten och uppvärmning/BTA*) visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, fastighetens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Sparande/kvm (*Justerat resultat/BOA*) är hur mycket föreningen sparar inför framtida underhåll och renoveringsbehov av fastigheten. Normal nivå ligger på mellan 200kr/kvm till 300kr/kvm.

Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter (*årsavgift/totala rörelseintäkter*) ger hur mycket av föreningens alla intäkter kommer från medlemmarnas årsavgifter och hur mycket som kommer från annat, exempelvis hyror för hyresrätter, lokaler och parkering, försäkringsersättningar och bidrag.

#### Riktvärden Belåning

Mycket bra  
Bra  
Mindre bra  
Inte alls bra

0 5000  
5000 10000  
10000 15000  
15000 Högre

#### Riktvärden för räntekänslighet

Mycket bra  
Bra  
Mindre bra  
Inte alls bra

0% 5%  
5% 10%  
10% 15%  
15% Högre

### 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	41 092 249	-	-	41 092 249
Upplåtelseavgifter	21 449 175	-	-	21 449 175
Fond för yttre underhåll enl. not	1 270 000	1 270 000	-1 270 000	1 270 000
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>63 811 424</b>	<b>1 270 000</b>	<b>-1 270 000</b>	<b>63 811 424</b>
Ansamlad vinst / förlust	-15 867 786	-1 270 000	1 514 283	-15 623 503
Årets resultat	244 283	-1 824 707	-244 283	-1 824 707
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-15 623 503</b>	<b>-3 094 707</b>	<b>1 270 000</b>	<b>-17 448 210</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>48 187 921</b>	<b>-1 824 707</b>	<b>-</b>	<b>46 363 214</b>

### Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 270 000	1 270 000
Avsättning till yttre fond	1 270 000	1 270 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 270 000	-1 270 000
	<b>1 270 000</b>	<b>1 270 000</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

Föreningen gör för 2023 ett resultat om -1 824 707 (244 283) kr. Av dessa utgör avskrivningar 2 219 864 (2 212 139) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Föreningen har amorterat 215 355 (284 650) kr på lånen och kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 136 174 294 (136 389 649) kr.

Under året har föreningen investerat 235 047 kr i laddstolpar där bidrag från Naturvårdsverket förväntas stå för halva beloppet. Utöver detta har föreningen investerat 473 451 (616 900) kr i planerat underhåll och haft reparationskostnader om 807 431 (600 382) kr.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Novo Fastighet & Förvaltning AB avseende Fastighetsförvaltare och avtalet har en bindningstid om 12 månader.

Föreningen har sagt upp avtalet med Nordicliffe gällande teknisk förvaltning och avtalet slutar gälla den 2023-12-31

### Kommentar om negativt resultat:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Den stora skillnaden i kostnader mellan åren är framförallt räntekostnaderna för föreningens lån.

### Tekniskt underhåll:

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är Elladningsboxar till elbilar i garaget.

### Ordförande har ordet:

År 2023 fortsatte inflationen med ökade kostnader, speciellt räntorna för föreningen. Som åtgärd har vi i styrelsen blivit väldigt aktiva och utfört en massa arbete själva till en tredjedel av det skulle kosta att anlita konsulter/entreprenörer. Allt för att hålla ner kostnaderna. Vi har även arbetat mycket i det tysta med att hitta en el laddnings leverantör, samt en ny förvaltare. Med el laddningen är det en investering som kommer tillföra en inkomst, samt att det höjer standarden för våra fastigheter. Till år 2024 kommer vi ha en ny förvaltare till samma pris och därmed en ny fastighetsskötare som kommer vara på plats 2 dagar i veckan, istället för en dag och vi hoppas att det kommer resultera i bättre service för medlemmar, styrelse och i alla våra fastigheter.

Styrelsen har blivit bättre på att dela ut information på vad som har gjorts, pågående projekt och vad som eventuellt kommer ske i framtiden. Så håll koll på den digitala anslagstavlan då vi uppdaterar den oftare. Vi sprider även information via postboxar och vår hemsida. Vi har även haft och kommer ha informationsmöte, samt budgetmöte framöver där vi svarar på alla medlemmars frågor. Det är väldigt viktigt att man kommer på dessa möten så att man förstår innebörden till styrelsens besluttande.

Till år 2024 har vi gjort en större höjning på avgifterna baserat på budgeten 2024, då inflationen och räntorna har slagit hårt på vår ekonomi och generellt på bostadsrättsföreningar. Vi hoppas att inflationen och räntorna går ner år 2024 och att vi får pengar över att amortera. Vi är nästan klar med en ny underhållsplan som kommer visa vad vi eventuellt behöver göra de kommande 50 åren. Styrelsen är skyldiga att planera för 50 år framåt.

Styrelsen är medlemmar som valts på årsstämman för att ansvara för föreningens löpande arbete, så som administration, fastigheter och ekonomi. Vår förening är inget utan sina medlemmar och med det sagt hoppas jag på ett ännu bättre samarbete mellan medlemmar och styrelse i framtiden.

Jag tackar alla medlemmar för ert förtroende för det här året och önskar alla en fortsatt fin fortsättning.

Med vänliga hälsningar

Babis Faltsetas

Ordförande

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-15 623 503
Årets resultat	-1 824 707
Avsättning till underhållsfond	-1 270 000
anspråktagande av underhållsfond	1 270 000
<b>Totalt</b>	<b>-17 448 210</b>
disponeras för:	
anspråktagande av underhållsfond	-473 451
balanseras i ny räkning	-16 974 759
<b>Summa</b>	<b>-17 448 210</b>

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 989 200	11 525 996
Övriga rörelseintäkter	3	124 312	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 113 512</b>	<b>11 525 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-6 505 303	-6 740 094
Övriga externa kostnader	5	-771 347	-423 351
Personalkostnader	6	-447 019	-346 225
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-2 219 864	-2 212 139
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 943 533</b>	<b>-9 721 809</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 169 979</b>	<b>1 804 187</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		323 326	52 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 318 012	-1 612 602
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 994 686</b>	<b>-1 559 904</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 824 707</b>	<b>244 283</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 824 707</b>	<b>244 283</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	173 884 826	176 094 783
Inventarier, verktyg och installationer	9	185 566	32 485
Pågående projekt	10	72 059	-
Summa materiella anläggningstillgångar		174 142 451	176 127 268
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		174 142 451	176 127 268
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förskott till leverantörer		-	156 250
Kundfordringar		253 624	5 232
Övriga fordringar	11	239 309	5 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	371 531	563 119
Summa kortfristiga fordringar		864 464	730 437
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	13	11 354 334	9 475 236
Summa kassa och bank		11 354 334	9 475 236
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 218 798	10 205 673
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		186 361 249	186 332 941

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		41 092 249	41 092 249
Upplåtelseavgift		21 449 175	21 449 175
Fond för yttre underhåll		1 270 000	1 270 000
Summa bundet eget kapital		63 811 424	63 811 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 623 503	-15 867 786
Årets resultat		-1 824 707	244 283
Summa fritt eget kapital		-17 448 210	-15 623 503
<b>Summa eget kapital</b>		46 363 214	48 187 921
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	60 380 024	69 284 730
Summa långfristiga skulder		60 380 024	69 284 730
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	75 794 270	67 104 919
Leverantörsskulder		1 310 020	214 498
Skatteskulder		137 257	75 762
Övriga skulder		20 771	2 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 355 693	1 463 008
Summa kortfristiga skulder		79 618 011	68 860 290
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		186 361 249	186 332 941

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-1 824 707
Justering för avskrivningar	2 219 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>395 157</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-134 027
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 068 370
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 329 500</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-235 047
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-235 047</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-215 355
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-215 355</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 879 098</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 475 236</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 354 334</b>

## 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	5
- Laddstolpar	RAK	5

### 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 2022, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

För hyreshus blir avgiften 1 589 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	9 667 041	9 289 144
Hysesintäkter, bostäder	1 045 392	1 045 392
Hysesintäkter, garage & p-platser	975 763	929 475
Övriga hyresintäkter	515 460	448 690
Hysesbortfall, bostäder	-48 978	-
Hysesbortfall, garage p-plats, förråd	-165 478	-186 705
<b>Summa</b>	<b>11 989 200</b>	<b>11 525 996</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	28 029	-
Elstöd	96 283	-
	<b>124 312</b>	<b>-</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	359 675	308 616
Fjärrvärme	1 566 105	1 624 848
Vatten	603 848	660 142
Renhållning	311 120	279 882
	<b>2 840 748</b>	<b>2 873 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Reparationer	807 431	600 382
Reparation besiktning och försäkringsskador	51 751	97 854
Planerat underhåll - Trapphus, entréer och låssystem	379 701	20 484
Planerat underhåll - Ombyggnad skyddsrum till styrelse-/föreningslokal	-	302 170
Planerat underhåll - grönyteprojekt innergård	-	231 929
Planerat underhåll - Fasadvätt	93 750	-
Planerat underhåll - Övrigt	-	62 317
Fastighetsskatt	371 762	352 100
Fastighetsförsäkringar	263 316	227 309
Kabel-TV och bredband	544 844	702 671
Fastighetsskötsel	907 725	857 439
Bevakningskostnader	138 908	116 535
Övriga avtalskostnader	36 856	118 372
Garantibesiktning	26 798	64 750
OVK besiktning, Radonmätning och energideklaration	-	18 002
Snö- och halbekämpning samt grönskötsel	41 713	94 292
	<b>3 664 555</b>	<b>3 866 606</b>
	<b>6 505 303</b>	<b>6 740 094</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	207 282	197 048
Övriga förvaltningskostnader	105 813	96 730
Kreditupplysning och inkassoavgifter	42 778	24 458
Revision	32 329	33 788
Bankkostnader	5 368	5 393
Inköp vagn	24 235	-
Föreningskostnader	22 593	9 613
Förbrukningsmaterial	63 136	43 879
Telefon, data och post	3 475	4 356
Advokatarvode	91 550	-
Underhållsplan	156 250	-
Övriga externa kostnader	16 538	8 086
	<b>771 347</b>	<b>423 351</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fast styrelsearvode	306 728	225 130
Arvode uppdragstagare	48 655	48 155
Sociala kostnader	91 636	72 940
<b>Summa</b>	<b>447 019</b>	<b>346 225</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och standardförbättringar	2 209 957	2 198 270
Inventarier	7 191	13 869
Laddstolpar	2 716	-
<b>Summa</b>	<b>2 219 864</b>	<b>2 212 139</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	189 243 397	187 485 897
-Trapphus, entréer	-	1 757 500
Utgående anskaffningsvärden:	189 243 397	189 243 397

I anskaffningsvärdet ingår mark med 15 460 568 kr

Ingående avskrivningar enligt plan:	-13 148 614	-10 950 344
Årets avskrivning	-2 209 957	-2 198 270
Utgående avskrivning enligt plan:	-15 358 571	-13 148 614

**Redovisat värde vid årets slut** **173 884 826** **176 094 783**

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad, bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	29 000 000	29 000 000
	146 000 000	146 000 000

Taxeringsvärde byggnad, lokaler	3 481 000	3 481 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	7 000 000	7 000 000
	10 481 000	10 481 000

**Summa taxeringsvärde** **156 481 000** **156 481 000**

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	869 146	832 693
- Nyanskaffningar	162 988	36 453
Vid årets slut	1 032 134	869 146

Ingående avskrivningar enligt plan:	-836 661	-822 792
Årets avskrivning inventarier	-9 907	-13 869
Utgående avskrivning enligt plan:	-846 568	-836 661

**Redovisat värde vid årets slut** **185 566** **32 485**

## Not 10 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Utemiljö, brunnsvattnet	72 059	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 059</b>	<b>-</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	76 321	5 330
Naturvårdsverket bidrag laddstolpar	162 988	-
Övriga fordringar	-	506
	<b>239 309</b>	<b>5 836</b>



## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	219 804	219 354
- Telia	39 741	74 025
- Förvaltningskostnader NLF	68 986	252 899
- Övriga	43 000	16 841
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>371 531</b>	<b>563 119</b>

## Not 13 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 062	1 000
Klientmedelskonto	11 353 272	9 474 236
	<b>11 354 334</b>	<b>9 475 236</b>

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2023-12-31	2022-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån 21262676	0,87	8 913 255	8 941 110	2024-01-10
Lån 30385888	4,73	12 000 000	12 000 000	2024-08-26
Lån 31038901	1,32	29 858 421	29 858 421	2027-05-10
Lån 31039002	1,13	30 521 603	30 521 603	2025-05-09
Lån 31039010	4,69	25 988 950	25 988 950	2024-05-10
Lån 31039029	4,58	28 892 065	29 079 565	2024-06-14
		<b>136 174 294</b>	<b>136 389 649</b>	
Kortfristig del av lån		75 794 270	67 104 919	
Långfristig del av lån		60 380 024	69 284 730	
		<b>136 174 294</b>	<b>136 389 649</b>	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	137 100 000	137 100 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>137 100 000</b>	<b>137 100 000</b>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen räntekostnad	914 865	27 959
Upplupna elkostnader	35 928	30 562
Upplupna vattenkostnader	51 070	140 052
Upplupna värmekostnader	227 338	234 651
Upplupna avfallskostnader	20 115	47 215
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
Förutbetalda hyres- och medlemsavgifter	1 073 377	935 260
Övriga upplupna kostnader (snöröjning och OVK)	-	14 309
	<b>2 355 693</b>	<b>1 463 008</b>

## Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

Babis Faltsetas  
Styrelseordförande

Josip Rucevic  
Styrelseledamot

Tove Adlerberth  
Styrelseledamot

Afan Dulkic  
Styrelseledamot

Hatem Gundogdu  
Styrelseledamot

Heliz Othman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor

Anna-Sofia Dyberg  
Intern revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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, 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 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 osäkerhetsfaktor 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 interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor

Anna-Sofia Dyberg  
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.

Namnteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....



Besöksadress: Neongatan 2,

431 53 Mölndal

Telefon: 0709-15 15 55

E-post: [info.gbg@phmredovisning.se](mailto:info.gbg@phmredovisning.se)

Webb: [phmredovisning.se](http://phmredovisning.se)

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2024



ÅR 2023 - signerad.pdf

(2282821 byte)  
SHA-512: 4fe6b1dfee961e57ea98bcf45037935609765  
017a5ff4d211d57496c6c5f3dac44619ae68d1dac4594e  
eccc98f57dacf045413e9a274dcb8dc2f822885c8d47

## Underskrifter

2024-04-10 15:55:43 (CET)



**Babis Faltsetas, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 11:17:13 (CET)



**Josip Rucevic, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 11:11:45 (CET)



**Afan Dulkic, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 13:05:40 (CET)



**Hatem Gündogdu, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 11:23:14 (CET)



**Tove Adlerberth, Brf Lärjedalen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 11:28:23 (CET)



**Heliz Othman, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 16:17:59 (CET)



**Anna-Sofia Dyberg, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 09:45:01 (CET)



**Jan Daniel Håkansson, -**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



#### ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

bea5b8d3e62ed3a99fef0b458f90cdc56e5ca4c1c6e6e2ba74773018821da343dda5780680727db828645f371ce3189bddafba08988657712265f0877b612a  
b2



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.