

Bostadsrättsföreningen

Lärjedalen

Org.nr: 769614-9553

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen, 769614-9553, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-12 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-04.

Extra stämma hölls 2024-09-06.

På stämman deltog 18 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om stadgeändringar .

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Babis Falsetas
Ledamot	Afan Dulkic
Ledamot	Hatem Gündogdu
Ledamot	Josip Rucevic
Ledamot	Arto Sipola
Ledamot	Cristi-Lulian Feraru
Suppleant	Mustafa Gündogdu
Suppleant	Nadine Masalcha

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor	Jan Håkansson
Intern revisor	Anna-Sofia Dyberg

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hjällbo 23:1

Nybyggnadsår: 1970

Värdeår: 1992

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år, från 2023 till 2072.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
9	28	118	4	8	-

Av 167 lägenheter upplåts 12 med hyresrätt och 155 med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	15 411	kvm
Total bostadsarea (BOA):	11 968	kvm
- varav bostadsrätt:	11 166	kvm
- varav hyresrätt:	802	kvm
Total lokalarea inkl. garage (LOA) :	3 443	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 198 medlemmar i föreningen.

Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 203 medlemmar i föreningen.

Parkering	Antal platser	Varav uthyrt
Kallgarage	35	23
P-platser	171	144
Laddplats	11	8
MC-plats	13	5

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Novo Fastighet & Förvaltning AB
Fastighetslån	SBAB
Försäkringar	Länsförsäkringar
Avfall, vatten och avlopp	Göteborgs Kommun
Elnät	Göteborg Energi AB
Elhandel	Luleå Energi AB / Göteborg Energi Din El AB
Uppvärmning fjärrvärme	Göteborg Energi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om 901 104 (-1 824 707) kr. Av dessa utgör avskrivningar 2 242 783 (2 219 864) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Under året har reparationer utförts till en kostnad av 262 761 (859 182) kr och planerat underhåll för 183 629 (473 451) kr.

Föreningen har sålt en bostadsrätt under året och med inbetald likviditet, tillsammans med tidigare sparat kapital, valt att extraamortera på ett av sina lån. Amortering under året uppgick till 2 362 780 kr varav 2 000 000 var extraamortering. Kvarvarande lånevolym vid årets slut är 133 811 514 (136 174 294) kr.

Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är fasadtvätt, renovering garage, köpt avgasare för radiatorer, utemiljö (renoverat bänkar, bord, pergola)

Styrelsens ord

År 2024 har fortsatt med samma plan som för år 2023, där vi i styrelsen fortsätter att utföra så mycket arbete vi kan för att hålla kostnaderna nere. Vi har haft en ny fastighetsförvaltare Novo under hela året som vi i styrelsen tycker att det har fungerat väldigt bra och har förlängt avtalet med 1 år till.

Laddstationerna för elbilar vi investerade i har blivit en bra extra inkomst för föreningen. Vi har sålt en hyreslägenhet och vi har gjort en extra amortering på 2 000 000 kr. Vi i styrelsen har arbetat med utemiljön och kommer fortsätta att göra det för år 2025 också.

Till år 2025 har vi höjt avgifterna med 2% vilket är under index och baserats på att räntorna på våra banklån har sänkts, samt att vi har minskat våra kostnader.

Planering för år 2025:

- Fortsätta hålla kostnaderna nere
- Utemiljö (Renovera bänkar, bord, pergola, lekplatser och sand)
- Amortera 2 000 000 kr
- Underhållsplan
- Påbörja projekt med brunnsvattnet

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 god fortsättning.

Med vänliga hälsningar

Babis Faltsetas

Ordförande BRF Lärjedalen

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	12 969	11 989	11 485	10 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	901	- 1 825	244	- 7 495
Soliditet, %	26	25	26	25
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	968	907	872	804
Skuldsättning / kvm	8 683	8 836	8 850	8 869
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 984	12 195	12 215	12 240
Sparande / kvm	216	56	199	122
Räntekänslighet, %	12	13	14	15
Energikostnad* / kvm	181	164	168	174
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	83	84	84	83
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	22	33	14	12

* Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntekostnader: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. Är då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 092 249	21 449 175	1 270 000	- 15 623 503	- 1 824 707
Upplåtelse av ny bostadsrätt	214 007	931 993			
Reservering underhållsfond			1 270 000	-1 270 000	
F.g. års resultatdisposition			-473 451	-1 351 256	1 824 707
Årets resultat					901 104
Vid årets slut	41 306 256	22 381 168	2 066 549	- 18 244 759	901 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 16 974 759
Årets resultat	901 104
Årets avsättning till yttre fond	- 1 270 000
Summa över/underskott	- 17 343 655

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 17 160 026
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 183 629
Totalt	- 17 343 655

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	12 969 203	11 989 201
Övriga rörelseintäkter		6 656	124 312

Summa rörelseintäkter		12 975 859	12 113 513
------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	3	-5 678 571	-6 505 303
Administration och förvaltning	4	-634 819	-771 348
Personalkostnader	5	-716 623	-447 019
Avskrivningar		-2 242 783	-2 219 864

Summa rörelsekostnader		-9 272 796	-9 943 534
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		3 703 063	2 169 979
--	--	------------------	------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227 195	323 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 029 154	-4 318 012

Summa finansiella poster		-2 801 959	-3 994 686
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		901 104	-1 824 707
--	--	----------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		901 104	-1 824 707
--	--	----------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		901 104	-1 824 707
--	--	----------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	171 674 869	173 884 826
Inventarier, maskiner och installationer	7	120 142	185 566
Pågående projekt		72 059	72 059
Summa materiella anläggningstillgångar		171 867 070	174 142 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		171 867 070	174 142 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		291 672	253 624
Övriga fordringar		16 010	239 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	585 902	371 530
Summa kortfristiga fordringar		893 584	864 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 746 648	11 354 335
Summa kassa och bank		11 746 648	11 354 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 640 232	12 218 798
SUMMA TILLGÅNGAR		184 507 302	186 361 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 306 256	41 092 249
Upplåtelseavgifter		22 381 168	21 449 175
Underhållsfond		2 066 549	1 270 000
Summa bundet eget kapital		65 753 973	63 811 424
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 244 759	-15 623 503
Årets resultat		901 104	-1 824 707
Summa fritt eget kapital		-17 343 655	-17 448 210
SUMMA EGET KAPITAL		48 410 318	46 363 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	29 858 421	60 380 024
Summa långfristiga skulder		29 858 421	60 380 024
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 858 421	60 380 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	103 953 093	75 794 270
Leverantörsskulder		506 914	1 310 020
Skatteskulder		77 128	137 257
Övriga skulder		14 064	20 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 687 364	2 355 693
Summa kortfristiga skulder		106 238 563	79 618 011
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		106 238 563	79 618 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 507 302	186 361 249

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	901 104	-1 824 707
Avskrivningar	2 242 783	2 219 864
Summa	3 143 887	395 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 143 887	395 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-29 121	-134 027
Förändring av rörelseskulder	-1 538 271	2 068 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 576 495	2 329 500
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	32 598	-235 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32 598	-235 047
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering på låneskulder	-2 362 780	-215 355
Upplåtelse av bostadsrätt	1 146 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 216 780	-215 355
Årets kassaflöde	392 313	1 879 098
Likvida medel vid årets början	11 354 334	9 475 236
Likvida medel vid årets slut	11 746 647	11 354 334

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan och föregående års stämmobeslut.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50-120
Standardförbättringar	20-30
Inventarier	5
Laddstolpar	5

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2022 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

2024 blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten och avfallshantering. Bredband och TV aviseras som en egen post. Medlemmarna har egna avtal för sin elförbrukning.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	10 347 536	9 668 984
Hysesintäkter		
Bostäder	1 042 162	996 217
Förråd	27 641	27 520
Garage och p-platser	887 508	817 376
	1 957 311	1 841 113
Övriga intäkter		
Bredband, TV och telefoni	457 765	456 370
Debiterade elkostnader, laddstolpar	79 291	8 069
Avgift andrahandsupplåtelse	93 557	0
Gemensamhetslokal	938	10 000
Gästparkering *	32 805	0
Övriga intäkter	0	4 666
	664 356	479 105
Totalt nettoomsättning	12 969 203	11 989 201

* Gästparkeringens intäkter avser från juni 2023 till december 2024.

Not 3. Fastighetskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
El	380 911	359 675
Uppvärmning	1 683 841	1 566 105
Vatten och avlopp	723 566	603 848
Avfallshantering	273 937	311 120
	3 062 255	2 840 748
Övriga driftkostnader		
Fastighetsskötsel	869 004	907 725
Skötsel utemiljö	29 602	41 712
Bevakningskostnader	84 015	138 908
Garantibesiktning	4 200	26 798
Bredband/kabel-TV	473 037	544 844
Övriga serviceavtal	69 555	36 856
Fastighetsförsäkring	261 863	263 316
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	378 650	371 762
	2 169 925	2 331 922
Reparationer		
Fasad	0	86 253
Invändigt	91 865	48 683
Fönster och dörrar	44 075	18 964
Balkonger och altaner	1 612	15 283
Mark och parkering	1 594	96 881
Installationer och teknik	123 428	536 879
Yttertak	0	4 488
Besiktningar och försäkringsärenden	188	51 751
	262 761	859 182
Planerat underhåll		
Fasad	111 074	93 750
Invändigt	0	379 701
Installationer och teknik	72 555	0
	183 629	473 451
Totalt fastighetskostnader	5 678 571	6 505 303

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Förvaltning		
Ekonomisk förvaltning	218 028	207 282
Revision	36 038	32 329
Övriga förvaltningskostnader	130 887	105 813
	384 953	345 424
Administration		
Telefoni och post	16 154	3 475
Föreningsomkostnader	15 947	22 594
Bankkostnader	4 588	5 368
Kreditupplysning och inkassoavgifter	25 994	42 778
Övriga administrativa kostnader	47 351	16 538
	110 033	90 752
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	117 623	63 136
Inköp vagn	0	24 235
Advokatarvode	7 500	91 550
Konsultarvode	14 709	0
Underhållsplan	0	156 250
	139 832	335 171
Totalt administration och förvaltning	634 819	771 348

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Personalkostnader		
Styrelsearvode	306 550	306 728
Arvode uppdragstagare	262 280	48 655
Sociala kostnader	147 793	91 636
	716 623	447 019
Totalt personalkostnader	716 623	447 019

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	59 323 252	59 323 252
Mark	15 460 568	15 460 568
Standardförbättringar	114 459 576	114 459 576
	189 243 396	189 243 396
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 554 399	- 6 036 232
Standardförbättringar	- 8 804 171	- 7 112 381
Årets avskrivning på byggnader	- 518 167	- 518 167
Årets avskrivning på standardförbättringar	- 1 691 790	- 1 691 790
	-17 568 527	-15 358 570
Utgående avskrivningar		
Utgående redovisat värde	171 674 869	173 884 826
<i>Varav</i>		
Byggnader	52 250 686	52 768 853
Standardförbättringar	103 963 615	105 655 405
Mark	15 460 568	15 460 568

Not 7. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 032 134	869 146
Årets anskaffningar	- 32 598	162 988
Försäljningar/utrangeringar	- 832 693	0
Utgående anskaffningsvärden	166 843	1 032 134
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 846 568	- 836 661
Försäljningar/utrangeringar	832 693	0
Årets avskrivningar	- 33 369	- 9 907
Omräkningsdifferenser	543	0
Utgående avskrivningar	- 46 701	- 846 568
Utgående redovisat värde	120 142	185 566

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	61 544	0
Upplupen intäkt, gästparkering	41 006	0
Förutbetalad försäkringspremie	210 293	219 804
Bredband, TV, telefoni	40 003	39 741
Ekonomisk förvaltning	71 715	68 986
Licens trapphustavlor	131 366	0
Övriga förutbetalda kostnader	29 975	43 000
Summa	585 902	371 531

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB 21262676	2025-01-10	3,72 %	8 862 975	8 913 255
SBAB 31039029	2025-06-13	3,16 %	28 579 565	28 892 065
SBAB 31128684	2025-08-26	3,28 %	12 000 000	12 000 000
SBAB 31038901	2027-05-10	1,32 %	29 858 421	29 858 421
SBAB 31039002	2025-05-09	1,13 %	30 521 603	30 521 603
SBAB 31039010	2025-05-12	3,43 %	23 988 950	25 988 950
Summa skulder till kreditinstitut			133 811 514	136 174 294
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-103 953 093	-75 794 270
			29 858 421	60 380 024

Förutom nästkommande års amorteringar består de kortfristiga skulderna utav lån som förfaller inom ett år från årets slut. Dessa lån omförhandlas vid förfallodatum.

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	137 100 000	137 100 000
Summa:	137 100 000	137 100 000

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lånekostnader	17 226	914 865
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	1 220 735	1 073 377
Upplupna revisionsarvoden	35 000	33 000
Upplupna elkostnader	36 491	35 927
Upplupna värmekostnader	219 479	227 338
Upplupna avfallskostnader	20 354	20 115
Upplupna vattenkostnader	64 225	51 070
Övriga upplupna kostnader	73 853	0
Summa	1 687 363	2 355 692

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Babis Falsetas
Ordförande

Afan Dulkic
Ledamot

Hatem Gündogdu
Ledamot

Josip Rucevic
Ledamot

Arto Sipola
Ledamot

Cristi-Lulian Feraru
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

Anna-Sofia Dyberg
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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2024 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 tryggsätt.

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 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.

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

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

Anna-Sofia Dyberg
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



ÅR 24.pdf

(238821 byte)

SHA-512: d7515bd91c8e15dad8c699514e6848d2e63f2
dab12c53ae0eed0fe28f59050de528d3f6bca08c57c72
f1e940ce9cefd5f4105deab070b9a450fb537bdcc1fd2

Underskrifter

2025-04-11 13:21:58 (CET)



Afan Dulkic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 13:06:51 (CET)



Arto Juhani Sipola

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 13:17:52 (CET)



Babis Faltsetas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 13:04:20 (CET)



Cristi-Iulian Feraru

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 13:06:14 (CET)



Hatem Gündogdu

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 12:58:10 (CET)



Josip Rucevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 15:40:48 (CET)



Anna-Sofia Dyberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 14:53:02 (CET)



Jan Daniel Håkansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÄR 24

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:

c2811d4664aebaff182471f9e059a1a1791b999ed56b665eb4de8ff5a77b0085382864fa86916cd1f9e27a21eee02b0036115e5e7a255894743dc71f8085f9a6



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.