

ÅRSREDOVISNING BRF LÄRJEDALEN 2022



nordicLIFE

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

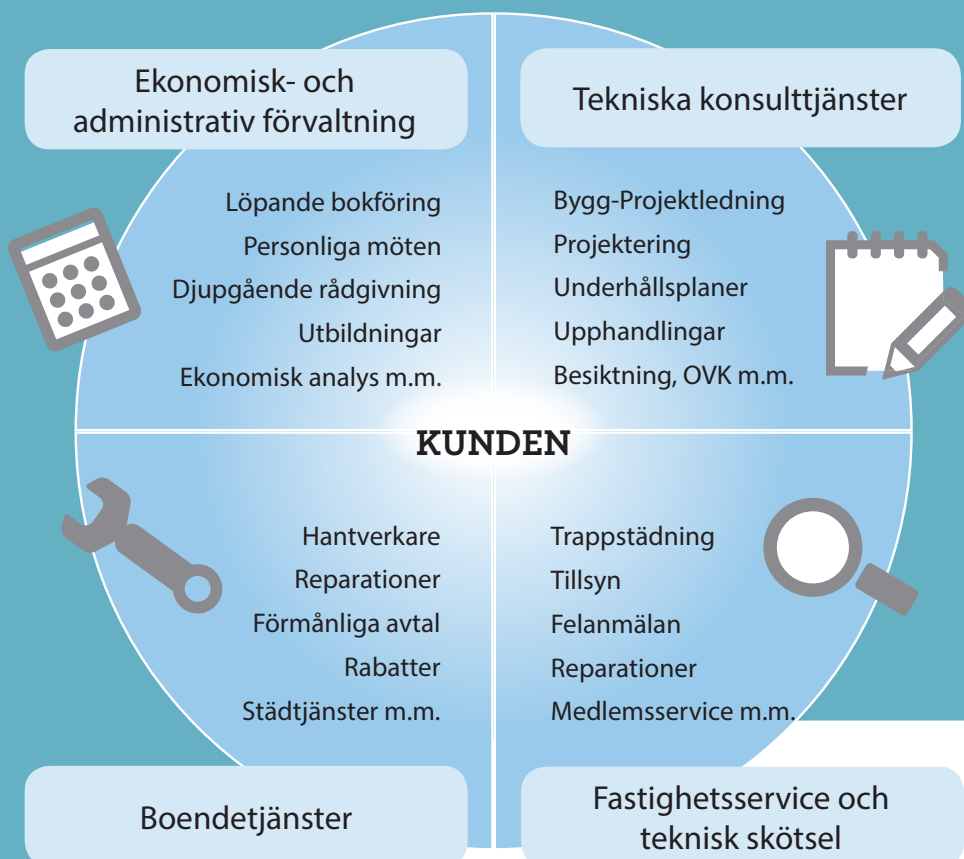
Fingerprint: 8490489bc54c5990ce1fca0c075355e692a908194d329ad5908259b409200d58942c81208b9ea84d3d568dcfcfe5f2efd22b238e80679ffae37f504101e7e947

HEJ DU SOM BOR I BRF LÄRJEDALEN!

Ni är 155 bostadsrätter och 13 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 2022 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 fastighetsskötsel och lokalvård åt er bostadsrättsförening.

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



nordicLIFE

Telefon: 031-704 45 20

E-post: support@nordiclif.se

Webb: www.nordiclif.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 8490489bc54c5990ce1fca0c075355e692a908194d329ad5908259b409200d58942c81208b9ea84d3d568dcfcfe5f2efd22b238e80679ffae37f504101e7e947

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lärjedalen

769614-9553

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen, 769614-9553 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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
Josip Rucevic
Afan Dulkic
Babis Faltsetas

Roll

Ordförande
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot

David Lind
Pierre Wargswärd
Anders Höglind

Styrelseledamot, avgår
Styrelseledamot, avgår
Styrelseledamot, avgår

Styrelsesuppleanter

Jonatan Hagsgård Thomassen
Heliz Othman

Styrelsesuppleant, avgår

Valberedning

Mehdi Hafezi
Mahmod Sheik
Afra

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

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2022-05-04.

Revisorer

Jan Håkansson
Rade Radeka

Auktoriserad revisor
Intern revisor

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	200 medlemmar
Vid årets slut	197 medlemmar
Antal överlåtelser under året	19 lägenheter
Antal upplåtelser 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	40 880 115	212 134		41 092 249
Upplåtelseavgifter	20 236 309	1 212 866		21 449 175
Fond för yttre underhåll enl. not	1 270 000	1 270 000	-1 270 000	1 270 000
Summa bundet kapital	62 386 424	2 695 000	-1 270 000	63 811 424
Ansamlad vinst / förlust	-8 373 202		-6 224 584	-15 867 786
Årets resultat	-7 494 584	244 283	7 494 584	244 283
Balanserat resultat	-15 867 786	244 283	1 270 000	-15 623 503
Summa eget kapital	46 518 638	2 939 283	-	48 187 921

Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 270 000	6 113 888
Avsättning till yttre fond	1 270 000	1 270 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 270 000	-6 113 888
	1 270 000	1 270 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningen gör för 2022 ett resultat om 244 283 (-7 494 583) kr. Av dessa utgör avskrivningar 2 212 139 (2 195 602) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 284 650 (274 240) kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 136 389 649 (136 674 299) kr. Under året har föreningen aktiverat 1 757 500 (1 123 146) kr i balansräkningen samt investerat 616 900 (7 186 277) kr i planerat underhåll, i enlighet med den framtagna underhållsplanen. Föreningen har även haft reparationskostnader om 600 382 (626 404) kr.

Tekniskt underhåll:

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

Nyetablering gård - grönyteprojekt

Utförda 2017-2022

Installation av säkerhetsdörrar

Stambyte

Standardhöjning hyreslägenheter

Nybyggnation av bostadsrätter

Nya tvättstugor

Byte av brandgasluckor

Trapphus, entréer och låssystem

Ombyggnad skyddsrum till styrelse-/föreningslokal

Ordförande har ordet:

År 2022 är ett år som präglats av inflation - ökade priser på mat, el, drivmedel och räntor. Sjunkande priser på bostadsmarknaden och inte minst - kriget i Ukraina. I vår förening hoppas vi dock att vi också minns vår fantastiska invigningsfest av vår föreningslokal, likväl som våra trevliga medlemssammankomster under vår och höst då vi städar och fixar på gårdarna, grillar och fikar tillsammans. Vi har även återupptagit "Träffa styrelsen" och alla medlemmar likväl som hyresgäster är hjärtligt välkomna till föreningslokalen den sista tisdagen i månaden för att fika, prata och umgås med grannar och oss i styrelsen. Vi ser även att bokningarna för att nyttja föreningslokalen för kalas och fester börjar öka i antal, vilket vi i styrelsen tycker är jätteroligt.

Vi i styrelsen känner oss också trygga med föreningens ekonomi och tack vare årliga indexökningar av medlemsavgiften har vi kunnat hålla oss till en rimlig höjning inför 2023. Detta har varit väldigt värdefullt med beaktande av de återkommande prisökningar som skett i samhället i övrigt. Något som också kan hjälpa till att hålla nere våra privata kostnader är att odla sina egna grödor. Vår förening har mycket mark som vi i styrelsen gärna ser kommer till nytta för alla boende i föreningen. Så är du intresserad av att odla dina egna grödor - tveka inte utan kontakta oss i styrelsen.

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 av odlingar och invigningsfester så ansvarar vi också för föreningens ekonomi, fastigheter och administration. Men en förening är inget utan sina medlemmar. Vi önskar och har förhoppningar om att alla medlemmar ska vara delaktiga i vår förening utifrån förmåga och att vi alla tar gemensamt ansvar för att miljön runt omkring oss är fin och att våra gemensamma lokaler hålls fräscha.

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

Tove Adlerberth

Ordförande BRF Lärjedalen

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 495	10 739	10 551	9 772	9 421
Resultat efter finansiella poster	244	-7 495	-8 988	1 660	1 229
Soliditet, %	26	25	27	31	31

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-15 867 786
Årets resultat	244 283
Avsättning till underhållsfond	-1 270 000
Anspråktagande av underhållsfond	1 270 000
Totalt	-15 623 503
disponeras för:	
anspråktagande av underhållsfond	-1 270 000
balanseras i ny räkning	-14 353 503
Summa	-15 623 503

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 494 690	10 739 149
Övriga rörelseintäkter	3	31 306	50 835
Summa rörelseintäkter		11 525 996	10 789 984
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 740 094	-13 910 511
Övriga externa kostnader	5	-423 351	-553 438
Personalkostnader	6	-346 225	-278 609
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7	-2 212 139	-2 195 602
Summa rörelsekostnader		-9 721 809	-16 938 160
Rörelseresultat		1 804 187	-6 148 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 698	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 612 602	-1 346 467
Summa finansiella poster		-1 559 904	-1 346 408
Resultat efter finansiella poster		244 283	-7 494 584
Årets resultat		244 283	-7 494 584

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	176 094 783	176 535 553
Inventarier, verktyg och installationer	9	32 485	9 901
Summa materiella anläggningstillgångar		176 127 268	176 545 454
Summa anläggningstillgångar		176 127 268	176 545 454
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förskott till leverantörer	10	156 250	1 913 750
Kundfordringar		5 232	5 951
Övriga fordringar		5 836	1 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	563 119	487 696
Summa kortfristiga fordringar		730 437	2 408 601
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	9 475 236	6 287 704
Summa kassa och bank		9 475 236	6 287 704
Summa omsättningstillgångar		10 205 673	8 696 305
SUMMA TILLGÅNGAR		186 332 941	185 241 759

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		41 092 249	40 880 115
Upplåtelseavgift		21 449 175	20 236 309
Fond för yttre underhåll		1 270 000	1 270 000
Summa bundet eget kapital		63 811 424	62 386 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 867 786	-8 373 202
Årets resultat		244 283	-7 494 584
Summa fritt eget kapital		-15 623 503	-15 867 786
Summa eget kapital		48 187 921	46 518 638
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	69 284 730	95 311 110
Summa långfristiga skulder	14	69 284 730	95 311 110
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	67 104 919	41 363 189
Förskott från kunder		-	142 500
Leverantörsskulder		214 498	351 165
Skatteskulder		75 762	44 016
Övriga skulder		2 103	2 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 463 008	1 508 520
Summa kortfristiga skulder		68 860 290	43 412 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 332 941	185 241 759

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

För hyreshus blir avgiften 1 519 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	9 289 144	8 939 332
Hysesintäkter, bostäder	1 045 392	1 100 644
Hysesintäkter, garage & p-platser, moms	120 685	74 944
Hysesintäkter, garage & p-platser, ej moms	777 484	647 837
Övriga hyresintäkter	448 690	33 062
Hysesbortfall, bostäder	-	-6 771
Hysesbortfall, garage p-plats, förråd	-186 705	-49 899
Summa	11 494 690	10 739 149

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter / Återbäring Länsförsäkringar	-	25 686
Parkeringskassa	31 306	25 148
	31 306	50 834

Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftkostnader		
El	308 616	265 950
Fjärrvärme	1 624 848	1 709 764
Vatten	660 142	706 858
Renhållning	279 882	284 193
	2 873 488	2 966 765
Rörelsekostnader		
Reparationer	600 382	626 404
Reparation försäkringsskador	97 854	111 365
Planerat underhåll - Trapphus, entréer och låssystem	20 484	6 613 313
Planerat underhåll - Ombyggnad skyddsrum till styrelse-/föreningslokal	302 170	-577 585
Omklassificering kostnader 2020 som avsåg etableringskostnader projekt	-	736 224
Planerat underhåll - grönyteprojekt innergård	231 929	398 155
Planerat underhåll - Övrigt	62 317	16 170
Fastighetsskatt	352 100	295 512
Fastighetsförsäkringar	227 309	252 557
Kabel-TV och bredband	702 671	166 278
Fastighetsskötsel	975 812	897 386
Bevakningskostnader	116 535	106 709
Garantibesiktning	64 750	602 992
OVK besiktning, Radonmätning och energideklaration	18 002	293 087
Snö- och halbekämpning samt grönskötsel	94 291	405 179
	3 866 606	10 943 746
	6 740 094	13 910 511

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	197 048	221 765
Övriga förvaltningskostnader	96 730	131 393
Kreditupplysning och inkassoavgifter	24 458	12 869
Revision	33 788	33 506
Bankkostnader	5 393	5 854
Föreningskostnader	9 613	22 105
Förbrukningsmaterial	26 152	13 039
Telefon, data och post	4 356	7 439
Mäklrarvoden	-	52 000
Övriga externa kostnader	25 813	53 468
	423 351	553 438

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fast styrelsearvode	225 130	168 283
Arvode uppdragstagare	48 155	48 155
Övriga personalkostnader	-	6 227
Sociala kostnader	72 940	55 944
Summa	346 225	278 609

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och standardförbättringar	2 198 270	2 185 602
Inventarier	13 869	10 000
Summa	2 212 139	2 195 602

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	187 485 897	186 362 751
- Stambyte	-	1 123 146
- Trapphus, entréer	1 757 500	-
Utgående anskaffningsvärden:	189 243 397	187 485 897

I anskaffningsvärdet ingår mark med 15 460 568 kr

Ingående avskrivningar enligt plan:	-10 950 344	-8 764 742
Årets avskrivning	-2 198 270	-2 185 602
Utgående avskrivning enligt plan:	-13 148 614	-10 950 344

Redovisat värde vid årets slut	176 094 783	176 535 553
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad, bostäder	117 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	29 000 000	27 000 000
	146 000 000	109 000 000

Taxeringsvärde byggnad, lokaler	3 481 000	2 308 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	7 000 000	2 732 000
	10 481 000	5 040 000

Summa taxeringsvärde	156 481 000	114 040 000
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	832 693	832 693
- Nyanskaffningar	36 453	-
Vid årets slut	869 146	832 693

Ingående avskrivningar enligt plan:	-822 792	-812 792
Årets avskrivning inventarier	-13 869	-10 000
Utgående avskrivning enligt plan:	-836 661	-822 792

Redovisat värde vid årets slut	32 485	9 901
---------------------------------------	---------------	--------------

Not 10 Förskott leverantörer

	2022-12-31	2021-12-31
Under året utbetalat förskott avseende upprättande av ny underhållsplan till NordicLife Bygg AB och NordicLife Teknik AB	156 250	1 913 750
Redovisat värde vid årets slut	156 250	1 913 750

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	219 354	211 949
- Tele2 (fd ComHem)	74 025	31 409
- Förvaltningskostnader NLF	252 899	227 535
- Övriga	16 841	16 803
Redovisat värde vid årets slut	563 119	487 696

Not 12 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 000	1 000
Klientmedelskonto	9 474 236	6 286 704
	9 475 236	6 287 704

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	137 100 000	137 100 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	137 100 000	137 100 000

Ansvarsförbindelser

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

Not 14 Långfristiga skulder

	Ränta %	2022-12-31	2021-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån 21262676	0,87	8 941 110	8 975 760	2024-01-10
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	1,07	-	25 988 950	
Nästa års amortering lån		-36 404	-33 624	
		69 284 730	95 311 110	

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2022-12-31	2021-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån 31039010	1,07	25 988 950	-	2023-05-09
Lån 31039029	3,08	29 079 565	29 329 565	2023-06-14
Lån 31128684	2,93	12 000 000	12 000 000	2023-08-24
Kortfristig del av långfristig lån		36 404	33 624	
		67 104 919	41 363 189	

Föreningen har följt god 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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen räntekostnad	27 959	1 727
Upplupna elkostnader	30 562	28 362
Upplupna vattenkostnader	140 052	186 398
Upplupna värmekostnader	234 651	260 458
Upplupna avfallskostnader	47 215	43 904
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
Förutbetalda hyres- och medlemsavgifter	935 260	819 749
Övriga upplupna kostnader (snöröjning och OVK)	14 309	134 922
	1 463 008	1 508 520

Underskrifter

Göteborg 2023-04-20



Tove Adlerberth
Styrelseordförande



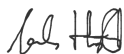
Josip Rucevic
Styrelseledamot



Afan Dulkic
Styrelseledamot



Babis Faltsetas
Styrelseledamot



Anders Höglind
Styrelseledamot



David Lind
Styrelseledamot



Pierre Wargswärd
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-20



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor



Rade Radeka
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 2022.

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 2022 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 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 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 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 2022 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.

Göteborg den

2023 2023-04-20

Jan Håkansson

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

Rade Radeka

Rade Radeka
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:



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,

421 31 Västra Frölunda

Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg

Telefon: 031-704 45 20

E-post: support@nordiclif.se

Webb: www.nordiclif.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 8490489bc54c5990ce1fca0c075355e692a908194d329ad5908259b409200d58942c81208b9ea84d3d568dcfcfe5f2efd22b238e80679ffae37f504101e7e947