

---

# Årsredovisning

**BRF LÄRJEDALEN**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**Org nr 769614-9553**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LÄRJEDALEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Hansine Bahtiri	Ordförande	Stämman	2015
Per Gunnar Fryksäter	Vice ordförande	Stämman	2014
Nicklas Grönkvist	Sekreterare	Stämman	2015
David Lind	Ledamot	Stämman	2015
Younes Tamimi	Ledamot	Stämman	2014
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Bengt Ek		Stämman	2015
Billy Sundström		Stämman	2014
Jens Sjölund		Stämman	2015
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Viglundur Gislason	Revisor	Stämman	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Laila Steffensen		Stämman	
<b>Valberedning</b>			
Jan Olof Sandgren (sammanställande)		Stämman	
Mats Mood		Stämman	
Mahmood Sheikh		Stämman	

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjällbo 23:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 162 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastighetens adress är Hjällbogärdet 34-56 i Angered.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
9	26	116	3	8	162

### Dessutom tillkommer:

Mc	Galler	P-platser	P-platser	P-platser
12	66	76	76	11

Total tomtarea:	23 254 kvm
Total bostadsarea:	11 608 kvm
varav bostadsrätter	9 950 kvm
varav hyresrätter	1 658 kvm
Årets taxeringsvärde	63 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 828 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 879 889 kr och planerat underhåll för 3 293 061 kr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas ombyggnad av värme och ventilations systemet. Vi har bytt ut ventiler och satt in termostater i alla lägenheter på radiatorerna. Vi har också satt in temperaturmätare så att man kan följa värmekurvan inne på Riksbyggen och genom detta snabbt se om det är något fel på värmesystemet.

I samband med ventilationsarbetet hade vi en OVK besiktning.

Vi har också bytt ut armaturerna på utebelysningen på gårdarna. I alla gemensamma utrymmen har vi bytt till armaturer som tänds vid rörelse i rummet. Detta för att de inte jämt skall stå och lysa.

### Planerat kommande underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 736 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 971 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 270 tkr. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras löpande. Detta innebär att planerade åtgärder och beräknade kostnader kan komma att variera och förskjutas över tiden.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

<b>2014</b>	Lekytor	23
	Markkompletteringar	11
	Fasadkompletteringar	76
	Invändigt	130
	Golv	1
	Tak invändigt	20
	Tvätt	214
	<hr/>	475
<b>2015</b>	Hårdgjorda ytor	92
	Markkompletteringar	65
	Fasader	5
	Fasadkompletteringar	6
	Balkonger/Skärmatak	11
	Dörrar entrépartier/Portar	30
	Invändigt	37
	Golv	7
	Väggar invändigt	1
	El	5
Tvätt	186	
	<hr/>	446
<b>2016</b>	Hårdgjorda ytor	86
	Fasader	108
	Fasadkompletteringar	16
	Balkonger/Skärmatak	31
	Dörrar entrépartier/Portar	51
	Invändigt	223
	Golv	65
Vatten och avlopp	6	

	Tvätt	365
		952
2017	Lekytor	147
	Markkompletteringar	73
	Fasadkompletteringar	15
	Invändigt	2 672
	Golv	19
	Vatten och avlopp	23
	El	18
	Köksutrustning	23
		2 990
2018	Fasader	700
	Dörrar entrépartier/Portar	40
	Invändigt	263
	Golv	11
	Vatten och avlopp	31
	El	227
	Köksutrustning	17
	Tvätt	20
		1 309
2019	Markkompletteringar	11
	Fasadkompletteringar	632
	Balkonger/Skärmtak	722
	Dörrar entrépartier/Portar	224
	Luftbehandling	212
	Belysning	15
	Tvätt	34
		1 850
2020	Hårdgjorda ytor	145
	Lekytor	23
	Markkompletteringar	128
	Fasader	60
	Balkonger/Skärmtak	101
	Fönster	84
	Golv	1
		542
2021	Fönster	8
	Dörrar entrépartier/Portar	12
	Yttertak	47
	Utvändigt övrigt	3
		71

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2013. Styrelsen har därutöver hållit 12 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 414	8 762	7 819	7 475	7 411
Årets resultat	- 2 118	- 751	- 250	- 74	864
Resultat efter fondförändringar	- 95	- 422	- 446	- 1 167	- 204
Balansomslutning	84 479	86 032	87 638	89 649	87 484
Soliditet %	40%	41%	39%	37%	33%
Likviditet %	127%	155%	268%	380%	789%
Avgifts- och hyresbortfall %	3,24%	4,33%	5,45%	4,73%	3,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	613	584	561	506	481
Driftskostnad, kr / kvm	321	320	324	331	303
Ränta, kr / kvm	154	147	166	183	203
Underhållsfond, kr / kvm	0	175	203	186	92
Lån, kr / kvm	4 220	4 254	4 461	4 738	4 887

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 4,50%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% 1 januari och 3% 1 juli. Årsavgifterna uppgick under år 2013 i genomsnitt till 613 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 24 som upplåts med hyresrätt).

### Ordföranden har ordet

När sommaren närmade sig påbörjades vårt projekt med värme och ventilation. Det flöt på bra då boende var hjälpsamma med att lämna nycklar, en del valde att vara hemma när det behövdes tillträde till lägenheterna. Man var färdiga i början av september med arbetena. När värmen sedan slogs på upptäcktes en del fel som hade behov av att justeras in. Nu har alla termostater i sina lägenheter, en del tycker att de fått kallare andra tycker att det har blivit varmare. Det man skall tänka på nu är att elementen inte är varma hela tiden utan stängs av när det är 21 grader i lägenheten.

Vi har fortsatt med öppet hus sista tisdagen i månaden i gårdslokalen, dessa har inte varit så välbesökta. Men de som kommer tycker att det är ett bra tillfälle att träffa oss från styrelsen. Här finns ett tillfälle för alla boende att vara med och få inflytande i vår förening. Vi i styrelsen har förhoppningar om att alla medlemmar ska vara delaktiga, skapa gemensamma aktiviteter och förhållningssätt för att alla skall få inflytande i vår boendemiljö. Våren 2013 var vi några ute och planterade blommor i urnor framför våra trappuppgångar, vilket är meningen ska bidra till en trevlig utomhusmiljö. Det tråkiga som hände var att någon stal alla våra blommor i 13 stycken av våra urnor. Tyvärr gör sådana saker att man både blir ledsen och arg, men vi gav oss inte utan planterade nya blommor.

Under räkenskapsåret 2013 fyllde vår förening 5 år. Så i september ordnade vi i styrelsen ett födelsedagskalas för alla medlemmar och hyresgäster. Det anordnades en poängpromenad och man bjöds på grillad korv. Man hade möjlighet att ställa frågor om vad som var på gång i området. Tyvärr var det få som kom och deltog. *Vad behövs för att man skall få fler engagerade i föreningen? Finns det förslag på aktiviteter som vi kan ta med i planeringar?*

Detta år hände det en del tråkiga saker i Eriksbo, men det medförde att vi i Brf Lärjedalen påbörjade ett samarbete med Eriksbos Hyresgästförening kring trygghet i området. Vi har varit med att starta upp trygghetsvandring i området igen. Vi hade också luciafirande i parken tillsammans. Alla får nu också Eriksbobladet i sin brevlåda, här kommer vi i styrelsen att informera om vad som händer i föreningen. Är det information för medlemmar kommer den även i fortsättningen att lämnas i brevlådorna.

Det har varit många som sålt och flyttat härifrån och vi har fått in många nya medlemmar. När man sitter och samtalar med dem finns en vilja till att engagera sig. Vi har också träffat på några som inte riktigt förstår vad det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening. Här kan jag tänka att flera av dem som köpte när vi ombildades kanske också har en okunskap om vad det innebär att vara medlem. Vi har funderat över hur vi skall nå ut med rättigheter och skyldigheter. Ett av svaren har mynnat ut i en lägenhetspärm som alla nya medlemmar får, men meningen är att alla boende i föreningen skall få ta del av den.

Då har verksamhetsåret 2013 gått förbi och vi blickar fram mot år 2014. Vi i styrelsen får ju både ris och ros från medlemmar och hyresgäster, min spontana reflektion till detta är att under 2013 har det mesta varit ros, vilket ger oss en indikation på att vi är på väg åt rätt håll och har börjat forma oss som förening. *Nu hoppas vi i styrelsen att alla medlemmar vill vara med och skapa trygghet, delaktighet och gemenskap i Ert boende.*

Hansine Bahtiri  
Ordförande

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 784 886
Årets resultat före fondförändring	-2 118 373
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 293 061</u>
Summa underskott	-3 880 198

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-3 880 198

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 531 717	8 294 867
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 276 272	- 358 871
Övriga förvaltningsintäkter	3	158 624	826 317
		<u>8 414 069</u>	<u>8 762 312</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 879 889	-1 790 762
Planerat underhåll	5	-3 293 061	-1 422 475
Fastighetsavgift/skatt		- 211 190	- 246 400
Driftkostnader	6	-3 725 696	-3 706 411
Övriga kostnader	7	- 92 014	- 105 780
Personalkostnader	8	- 197 840	- 211 626
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 386 424	- 374 559
		<u>-8 786 113</u>	<u>-7 858 014</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 372 044</b>	<b>904 298</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	40 761	56 181
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 787 090	-1 711 797
		<u>-1 746 329</u>	<u>-1 655 616</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 118 373</b>	<b>- 751 318</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 118 373</b>	<b>- 751 318</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 270 000	-1 093 358
Ianspråktagande av underhållsfond		3 293 061	1 422 475
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 95 312</b>	<b>- 422 201</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	81 824 881	82 180 118
Inventarier, verktyg och installationer	13	465 121	496 308
		<u>82 290 003</u>	<u>82 676 426</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 290 003</b>	<b>82 676 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 879	22 520
Kundfordringar		3 899	13 226
Skattefordringar	14	13 263	–
Övriga fordringar	15	12 464	12 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	32 975	31 548
		<u>78 480</u>	<u>79 687</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 300 000	2 000 000
		<u>1 300 000</u>	<u>2 000 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		10 000	10 000
Bankmedel		921	917
Avräkning med Swedbank		799 505	1 264 710
		<u>810 426</u>	<u>1 275 627</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 188 906</b>	<b>3 355 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 478 908</b>	<b>86 031 741</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		29 806 476	29 234 622
Upplåtelseavgifter		8 243 239	7 404 353
Underhållsfond		4 455	2 027 516
		<u>38 054 170</u>	<u>38 666 491</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 784 886	-3 362 685
Årets resultat		-2 118 373	- 751 318
Avsättning till underhållsfond		-1 270 000	-1 093 358
Ianspråktagande av underhållsfond		3 293 061	1 422 475
		<u>-3 880 198</u>	<u>-3 784 886</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 173 972</b>	<b>34 881 605</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	48 585 392	48 985 392
		<u>48 585 392</u>	<u>48 985 392</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	19	400 000	400 000
Leverantörsskulder		315 107	450 934
Skatteskulder		–	20 286
Övriga kortfristiga skulder	20	19 719	212 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	984 719	1 080 793
		<u>1 719 544</u>	<u>2 164 744</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>50 304 936</b>	<b>51 150 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 478 908</b>	<b>86 031 741</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		55 000 000	55 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar  
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	100 år
Standardförbättringar och markanläggningar	Rak	20-30 år
Inventarier	Rak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 104 040	5 726 736
Hyror, bostäder	1 430 189	1 568 023
Hyror, lokaler	54 623	52 944
Hyror, garage	365 400	365 400
Hyror, p-platser	576 465	580 763
Hyror, övriga	1 000	1 000
	<u>8 531 717</u>	<u>8 294 867</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 49 387	- 117 188
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 400	-
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 49 350	- 29 350
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 176 135	- 212 333
	<u>- 276 272</u>	<u>- 358 871</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	-	5 860
Övriga ersättningar	44 267	32 550
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	33	- 150
Extra p-platsintäkter	15 036	-
Inkassointäkter	5 355	3 650
Övriga rörelseintäkter	300	- 200
Försäkringsersättningar	93 633	784 607
	<u>158 624</u>	<u>826 317</u>

### Not 4 Reparationer

Bostäder	70 724	99 613
Vattenskador	469 003	485 988
Brandskador	-	910 749
Tvättstugor	34 326	61 871
Gemensamma utrymmen	22 052	3 845
Installationer	12 876	-
Vatten/Avlopp	103 848	66 180
Värme	3 788	17 577
Ventilation	24 510	14 608



	2013-12-31	2012-12-31
Elinstallationer	18 143	45 685
Låssystem	68 482	43 053
Övriga installationer	8 236	11 000
Huskropp	–	6 119
Gårdar och grönanläggningar	10 886	5 899
Garage och parkeringsplatser	33 015	16 880
Vandalisering	–	1 696
	<u>879 889</u>	<u>1 790 762</u>

#### Not 5 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen	–	4 716
Bostäder	69 130	165 135
Tvättstugor	–	69 758
Installationer	121 506	–
VA/Sanitet	25 759	80 000
Värme	2 335 684	25 026
Ventilation	355 795	85 235
Elinstallationer	368 111	557 747
Låssystem	17 076	12 499
Gårdar och grönanläggningar	–	391 657
Garage och parkeringsplatser	–	30 702
	<u>3 293 061</u>	<u>1 422 475</u>

#### Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	100 644	100 644
Förvaltningsarvode	1 134 595	1 074 624
Kabel-TV	115 872	113 332
Juridiska kostnader	9 569	7 306
Arvode, yrkesrevisor	27 562	19 938
Fastighetsskötsel	11 490	7 926
Städning gemensamma utrymmen	4 251	34 084
Bevakningskostnader	10 968	11 434
Snö- och halkbekämpning	54 710	39 624
Ersättningar till hyresgäster	30 911	11 125
Förbrukningsmateriel	22 147	31 260
Fordons- och maskinkostnader	768	–
Vatten	384 788	370 162
El	344 750	426 957
Uppvärmning	1 309 238	1 293 664
Sophantering och återvinning	163 432	162 831
Självrisk	–	1 500
	<u>3 725 696</u>	<u>3 706 411</u>

#### Not 7 Övriga kostnader

Representation	7 621	1 956
Kontorsmateriel	13 783	6 767
Telefon och porto	22 175	8 100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	18 286	48 055
Tidskrifter och facklitteratur	589	737
Serviceavgifter	8 176	4 176
Konsultarvoden	17 544	31 795
Övriga externa kostnader	3 840	4 194
	<u>92 014</u>	<u>105 780</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	86 666	83 980
Övriga ersättningar till förtroendevalda	26 148	15 356
Arvode vicevärd	30 969	53 315
Föreningsvald revisor	4 570	4 400
Utbildning, förtroendevalda	6 600	12 013
Summa	154 953	169 064
Sociala kostnader	42 887	42 562
	197 840	211 626

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	71 188	59 323
Standardförbättringar	284 049	284 049
Inventarier, verktyg och installationer	3 869	3 869
Installationer	27 318	27 318
	386 424	374 559

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank	3	–
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 039	1 117
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 648	54 282
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	646
Övriga ränteintäkter	71	135
	40 761	56 181

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 786 792	1 711 797
Övriga räntekostnader	298	–
	1 787 090	1 711 797

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	59 323 252	59 323 252
Mark	15 460 568	15 460 568
Standardförbättringar	8 413 792	8 231 792
	83 197 612	83 015 612
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	182 000
	–	182 000
Summa anskaffningsvärden	83 197 612	83 197 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 181 062	- 121 739
Standardförbättringar	- 836 432	- 552 383
	-1 017 494	- 674 122

	2013-12-31	2012-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 71 188	- 59 323
Årets avskrivning standardförbättringar	- 284 049	- 284 049
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 372 731	-1 017 494
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 824 881	82 180 118
Varav		
Byggnader	59 071 002	59 142 190
Mark	15 460 568	15 460 568
Standardförbättringar	7 293 311	7 577 360
Taxeringsvärden		
bostäder	60 000 000	59 600 000
lokaler	3 119 000	2 228 000
Totalt taxeringsvärde	63 119 000	61 828 000
varav byggnader	48 505 000	50 074 000
varav mark	14 614 000	11 754 000

#### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	38 686	38 686
Installationer	546 357	546 357
	585 043	585 043
Summa anskaffningsvärden	585 043	585 043
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 19 345	- 15 476
Installationer	- 69 389	- 42 072
	- 88 734	- 57 548
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 869	- 3 869
Installationer	- 27 318	- 27 318
	- 31 187	- 31 187
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 119 921	- 88 734
Restvärde enligt plan vid årets slut	465 121	496 308
Varav		
Inventarier och verktyg	15 472	19 341
Installationer	449 649	476 967

#### Not 14 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	13 263	—
	13 263	—

#### Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	12 464	12 393
	12 464	12 393



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 990	2 873
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 495	28 461
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 490	214
	<u>32 975</u>	<u>31 548</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 300 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	1,90	2014-01-03
30 dagar	300 000	1,90	2014-01-03

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	7 404 353	29 234 622	2 027 516	-3 033 568	- 751 318
Disposition enl årsstämmobeslut				- 751 318	751 318
Avsättning till underhållsfond			1 270 000	-1 270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 293 061	3 293 061	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	838 886	571 854			
Årets resultat					-2 118 373
Vid årets slut	8 243 239	29 806 476	4 455	-1 761 825	-2 118 373

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	48 985 392	49 385 392
Avgår nästa års amortering	- 400 000	- 400 000
Skuld vid årets slut	<u>48 585 392</u>	<u>48 985 392</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,68%	2014-05-15	4 100 000			4 100 000
SBAB	2,79%	2014-05-15	1 900 000			1 900 000
SBAB	2,96%	2017-06-15	9 985 392			9 985 392
SBAB	3,32%	2014-05-15	10 900 000			10 900 000
SBAB	3,65%	2016-03-15	9 000 000			9 000 000
SBAB	3,68%	2015-05-12	7 500 000			7 500 000
SBAB	4,29%	2015-05-28	6 000 000		400 000	5 600 000
			<b>49 385 392</b>		<b>400 000</b>	<b>48 985 392</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Redovisningskonto för moms	3 639	4 791
Skuld sociala avgifter och skatter	2 730	5 012
Avräkning vattenavgifter	-	300
Avräkning hyror och avgifter	60	-

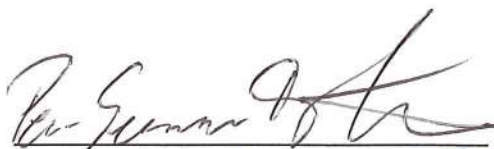
	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning LÅN	–	202 628
Övriga kortfristiga låneskulder	13 290	–
	<u>19 719</u>	<u>212 731</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	77 967	96 066
Upplupna elkostnader	26 900	28 105
Upplupna vattenavgifter	98 247	88 848
Upplupna värmekostnader	161 651	220 955
Upplupna kostnader för renhållning	28 000	24 657
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	34 974
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	18 963
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	567 954	548 037
	<u>984 719</u>	<u>1 080 793</u>

Göteborg 2013-02-11

  
Hansine Bahtiri

  
Per Gunnar Fryksäter


  
Nicklas Grönkvist

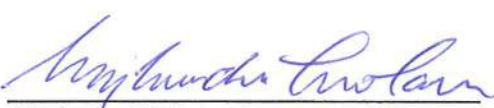
  
David Lind

  
Younes Tamini

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2013-02-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Eva Falkhede  
Auktoriserad revisor

  
Viglundur Gislason  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärjedalen, org. nr 769614-9553

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


#### Uttalanden

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

Göteborg den 26 februari 2014

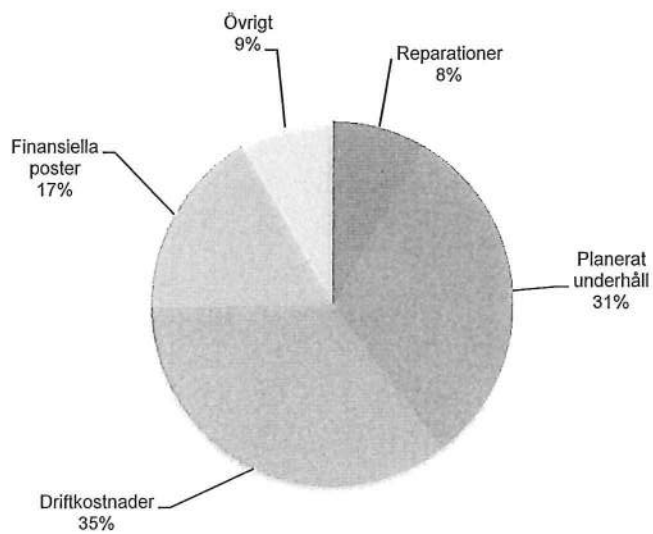
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Eva Falkhede  
Auktoriserad revisor

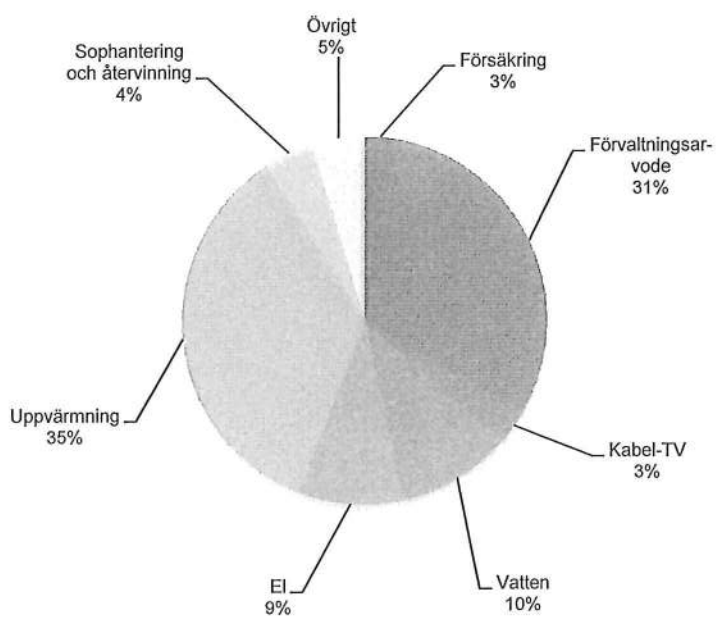
  
Viglundur Gislason  
Från föreningen

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	879 889	1 790 762
Planerat underhåll	3 293 061	1 422 475
Fastighetsavgift/skatt	211 190	246 400
Driftkostnader	3 725 696	3 706 411
Övriga kostnader	92 014	105 780
Personalkostnader	197 840	211 626
Avskrivning av anläggningstillgångar	386 424	374 559
Finansiella poster	1 787 090	1 711 797
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 573 203</b>	<b>9 569 811</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	100 644	100 644
Förvaltningsarvode	1 134 595	1 074 624
Kabel-TV	115 872	113 332
Juridiska kostnader	9 569	7 306
Arvode, yrkesrevisorer	27 562	19 938
Fastighetsskötsel	11 490	7 926
Städning gemensamma utrymmen	4 251	34 084
Bevakningskostnader	10 968	11 434
Snö- och halkbekämpning	54 710	39 624
Ersättningar till hyresgäster	30 911	11 125
Förbrukningsmateriel	22 147	31 260
Fordons- och maskinkostnader	768	0
Vatten	384 788	370 162
El	344 750	426 957
Uppvärmning	1 309 238	1 293 664
Sophantering och återvinning	163 432	162 831
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 725 696</b>	<b>3 706 411</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

11 608

11 608

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	9	9
Förvaltningsarvode	98	93
Kabel-TV	10	10
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Fastighetsskötsel	1	0
Städning gemensamma utrymmen	0	3
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	5	3
Ersättningar till hyresgäster	3	1
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	33	32
El	30	37
Uppvärmning	113	111
Sophantering och återvinning	14	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>321</b>	<b>319</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



---

# BRF LÄRJEDALEN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF LÄRJEDALEN i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)