

---

# Årsredovisning

---

BRF LÄRJEDALEN  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 769614-9553

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



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- 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 styrelseledamöterna
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LÄRJEDALEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

## 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	10 020 kvm
varav hyresrätter	1 588 kvm
Årets taxeringsvärde	63 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 119 000 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. Inför år 2015 har Brf Lärjedalen valt att teckna avtal med en ny förvaltare, NordicLife Förvaltning.

### Underhåll och underhållsplan

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 171 401 kr och planerat underhåll för 227 562 kr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Under år 2014 har vi påbörjat arbetet för att avvärja vattenskadorna på toaletterna i hyresrätterna genom att renovera dessa badrum. Under år 2014 renoverades två av dessa badrum. I övrigt har det varit små reparationer. Vi har även bytt avfuktare i alla torkrum i tvättstugorna.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	92
Gemensamma utrymmen	75
Installationer	54
Markytor	6

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 635 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 079 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.

Inom de närmsta åren avser föreningen att göra följande större periodiska arbeten som ligger i underhållsplanen (det är endast bedömda kostnader ej utfästa löften). Detsa poster utgör några av de större posterna i underhållsplanen.

<b>De närmsta åren:</b>	Tvättstugor, maskiner	500	(tkr)
	Trapphus, målning	1 750	
	Belysningsstolpar	128	
	Asfaltsytor	100	
	Stammbyte		mångmiljonsprojekt
	Badrumsrenoveringar hyresrätter		

Nedan följer ett utdrag ur föreningens underhållsplan (belopp i tkr):

<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
	<hr/>	952
<b>2017</b>	Lekytor	147
	Markkompletteringar	73
	Fasadkompletteringar	15
	Invändigt	2 672
	Golv	19
	Vatten och avlopp	23
	El	18
	Köksutrustning	23
	<hr/>	2 990

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Efter den senaste stämman, 2014-04-29, och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning;

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Hansine Bahtiri	Ordförande	Stämman	2015
David Lind	Vice ordförande	Stämman	2015
Nicklas Grönkvist	Sekreterare	Stämman	2015
Younes Tamimi	Ledamot	Stämman	2016
Bengt Ek	Ledamot	Stämman	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Christopher Andersson		Stämman	2016
Jens Sjölund		Stämman	2015
Muniba Dedagic		Stämman	2015
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Viglundur Gislason	Föreningsrevisor	Stämman	
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Revisorssuppleant</b>			
Danela Bajric	Föreningsrevisor	Stämman	

AS

### Valberedning

Anders Ovesen  
El-Nimer Hussam (Sammankallande)  
Josip Rucevic

Stämman  
Stämman  
Stämman

## Firmateckning

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 841 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet efter fondörändringarna 532 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll förändras.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 april 2014. Styrelsen har därutöver hållit 14 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 602	8 414	8 762	7 819	7 475
Årets resultat	733	- 2 118	- 751	- 250	- 74
Resultat före avskrivningar	1 574				
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	304				
Balansomslutning	84 465	84 479	86 032	87 638	89 649
Kassaflöde, indirekt metod	660	- 1 165			
Soliditet	42%	40%	41%	39%	37%
Likviditet	229%	127%	155%	268%	380%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	640	613	584	561	506
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	336				
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	309	321	320	324	331
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	136	154	147	166	183
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	90	0	175	203	186
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 166	4 220	4 254	4 461	4 738

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari samt 1 juli 2014 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 2,5% den 1 januari 2015. Årsavgifterna uppgick i genomsnitt till 640 kr/m<sup>2</sup> under år 2014.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 23 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång, liksom vid föregående års utgång, var samtliga bostadsrätter placerade.

45

## Ordföranden har ordet

Under året 2014 har vi inte haft några större projekt igång utan det har varit mindre reparationer. Innan sommaren sa vi upp vårt förvaltningsavtal med Riksbyggen. Vi skickade sedan ut offertförfrågan till sex olika förvaltningar varav fem stycken svarade och dessa fortsatte vi att ha möten med. När det sedan var dags att bestämma sig vägde vi fram och tillbaka fördelar, nackdelar och pris. Då var det en som stack ut prismässigt och även hade den närhet som vi letade efter bestämde vi oss för NordicLife som påbörjar sitt förvaltande i januari 2015.

Vi i styrelsen är valda av er medlemmar på stämman för att ansvara för det löpande arbetet. I det löpande arbetet ingår ekonomi, fastighet och övrig administration. För att kunna ansvara för det löpande arbetet beslutade vi att under innevarande år göra två avgiftshöjningar vilket ledde till diskussioner bland medlemmar om man verkligen behöver höja avgifterna och att det skulle påverka intresset av att köpa i vår förening. Då vi snart står inför en stamreovering och inte vill behöva göra någon chockhöjning så anser vi i styrelsen att det är bättre att höja avgiften med några få procent varje år.

Vi har fortsatt med öppet hus sista tisdagen i månaden i gårdslokalen, dessa har inte varit så välbesökta. *Varför?? Behöver vi byta dag?* De som har kommit tycker att det är ett bra tillfälle att träffa oss från styrelsen men man skulle också vilja träffa andra medlemmar och bolla olika förslag med. 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.* Då det inte är vi i styrelsen som är föreningen utan alla vi som är medlemmar.

I slutet av oktober hade vi höstmöte där det kom åtta stycken medlemmar. *Skall vi fortsätta med höstmöten???* Här har alla möjligheter att komma med förslag på aktiviteter inför näskommande år eller skall vi nöja oss med skriftlig information som vi nu ger genom att skriva i Eriksbobladet och på hemsidan. Detta är något för alla medlemmar att tänka på. Jag skulle kunna tänka mig att några medlemmar planerade innehållet i höstmötet. Kanske tidigarelägga och ha en gemensam städdag med information.

Då har verksamhetsåret 2014 gått förbi och vi blickar fram mot år 2015. *Nu hoppas vi i styrelsen att alla medlemmar vill vara med och skapa trygghet, delaktighet och gemenskap i Ert boende.*

Hansine Bahtiri  
Ordförande

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-3 880 198
Årets resultat före fondförändring	733 098
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>227 562</u>
Summa underskott	-4 189 538

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -4 189 538

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

48



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 522 356	8 255 445
Övriga rörelseintäkter	2	79 534	158 624
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 601 889</b>	<b>8 414 069</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 983 034	-6 938 110
Fastighetsadministration	4	-1 254 267	-1 263 740
Personalkostnader	5	-238 269	-197 840
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-840 810	-386 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 316 379</b>	<b>-8 786 113</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 285 510</b>	<b>-372 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	24 054	40 761
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 576 466	-1 787 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 552 412</b>	<b>-1 746 329</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>733 098</b>	<b>-2 118 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>733 098</b>	<b>-2 118 373</b>

58

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	81 022 666	81 824 881
Inventarier, verktyg och installationer	10	574 677	465 121
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 597 343</b>	<b>82 290 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 597 343</b>	<b>82 290 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	26 022	19 778
Övriga fordringar	12	35 793	25 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 666	32 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 481</b>	<b>78 480</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 000 000	1 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	1 770 871	810 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 770 871</b>	<b>810 426</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 867 352</b>	<b>2 188 906</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 464 695</b>	<b>84 478 908</b>

45

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 621 715	38 049 715
Fond för yttre underhåll		1 046 893	4 455
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>39 668 608</u>	<u>38 054 170</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 922 636	-1 761 825
Årets resultat		733 098	-2 118 373
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-4 189 538</u>	<u>-3 880 198</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>35 479 070</b></u>	<u><b>34 173 972</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	47 735 392	48 585 392
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>47 735 392</u>	<u>48 585 392</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	625 000	400 000
Leverantörsskulder	18	146 570	315 107
Övriga kortfristiga skulder	19	5 426	19 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	473 237	984 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 250 233</u>	<u>1 719 544</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>48 985 625</b></u>	<u><b>50 304 936</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>84 464 695</b></u>	<u><b>84 478 908</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		55 000 000	55 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>55 000 000</b></u>	<u><b>55 000 000</b></u>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

48

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	733 098	-2 118 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	840 810	386 424
	1 573 908	-1 731 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 573 908	-1 731 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 001	1 207
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-694 311	-445 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	861 596	-2 175 941
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-148 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148 150	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-625 000	-400 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	572 000	1 410 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 000	1 010 740
<b>Årets kassaflöde</b>	660 446	-1 165 201
Likvida medel vid årets början	2 110 426	3 275 627
Likvida medel vid årets slut	2 770 872	2 110 426

45

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 enligt senast inlämnad deklaration till 0 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

45

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	RAK fom 2014 (K2/K3)	120	2127
Standardförbättringar	RAK	20-30	
Inventarier	RAK	10	

En stor förändring under 2014 är övergången från progressiv- till rakavskrivning i och med införandet av K2/K3.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 411 096	6 104 040
Hyrer, bostäder	1 414 031	1 430 189
Hyrer, lokaler	50 652	54 623
Hyrer, garage	365 400	365 400
Hyrer, p-platser	580 560	576 465
Hyrer, övriga	1 000	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 39 809	- 49 387
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-	- 1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 93 250	- 49 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 167 325	- 176 135
	<u>8 522 356</u>	<u>8 255 445</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	5 783	44 267
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	220	33
Återvunna fordringar	1 034	-
Inkassointäkter	9 680	5 355
Övriga rörelseintäkter	19 517	15 336
Försäkringsersättningar	43 300	93 633
	<u>79 534</u>	<u>158 624</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 171 401	879 889
Underhåll	227 562	3 293 061
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	211 190	211 190
Försäkringspremier	100 644	100 644
Kabel- och digital-TV	120 029	115 872
Fastighetsskötsel	3 636	11 490
Städning gemensamma utrymmen	10 754	4 251
Obligatoriska besiktningar	3 235	-
Bevakningskostnader	10 804	10 968
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 980	-
Snö- och halkbekämpning	40 320	54 710
Ersättningar till hyresgäster	18 309	30 911
Förbrukningsmateriel	15 262	22 147
Fordons- och maskinkostnader	-	768

67

	2014-12-31	2013-12-31
Vatten	423 253	384 788
El	297 228	344 750
Uppvärmning	1 159 979	1 309 238
Sophantering och återvinning	164 447	163 432
	<u>3 983 034</u>	<u>6 938 110</u>

#### Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	1 176 406	1 134 595
IT-kostnader	1 896	–
Juridiska kostnader	16 496	9 569
Arvode, yrkesrevisorer	16 188	27 562
Möteskostnader	2 477	–
Representation	–	7 621
Kontorsmateriel	10 265	13 783
Telefon och porto	10 471	22 175
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	18 286
Tidskrifter och facklitteratur	1 600	589
Serviceavgifter	3 456	8 176
Konsultarvoden	11 075	17 544
Övriga externa kostnader	3 937	3 840
	<u>1 254 267</u>	<u>1 263 740</u>

#### Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	95 872	86 666
Övriga ersättningar	69 519	26 148
Arvode vicevärd	17 933	30 969
Föreningsvald revisor	4 740	4 570
Utbildning, förtroendevalda	–	6 600
Summa	<u>188 064</u>	<u>154 953</u>
Sociala kostnader	50 205	42 887
	<u>238 269</u>	<u>197 840</u>

#### Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	518 167	71 188
Standardförbättringar	284 049	284 049
Maskiner och inventarier	3 869	3 869
Installationer	34 725	27 318
	<u>840 810</u>	<u>386 424</u>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	–	3
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	609	1 039
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	21 114	39 648
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 088	–
Övriga ränteintäkter	243	71
	<u>24 054</u>	<u>40 761</u>

h28

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	1 576 000	1 786 792
Övriga räntekostnader	466	298
	<u>1 576 466</u>	<u>1 787 090</u>

**Not 9 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	8 413 792
	<u>83 197 612</u>	<u>83 197 612</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>83 197 612</u>	<u>83 197 612</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 252 250	- 181 062
Standardförbättringar	-1 120 481	- 836 432
	<u>-1 372 731</u>	<u>-1 017 494</u>
Årets avskrivning byggnader	- 518 167	- 71 188
Årets avskrivning standardförbättringar	- 284 049	- 284 049
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 174 946</u>	<u>-1 372 731</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>81 022 666</u>	<u>81 824 881</u>
Varav		
Byggnader	58 552 836	59 071 002
Mark	15 460 568	15 460 568
Standardförbättringar	7 009 262	7 293 311
Taxeringsvärden		
bostäder	60 000 000	60 000 000
lokaler	3 119 000	3 119 000
Totalt taxeringsvärde	<u>63 119 000</u>	<u>63 119 000</u>
varav byggnader	48 505 000	48 505 000
varav mark	14 614 000	14 614 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	38 686	38 686
Installationer	546 357	546 357
	<u>585 043</u>	<u>585 043</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	148 150	—
	<u>148 150</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>733 193</u>	<u>585 043</u>



	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 23 214	- 19 345
Installationer	- 96 707	- 69 389
	<u>- 119 921</u>	<u>- 88 734</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 869	- 3 869
Installationer	- 34 725	- 27 318
	<u>- 38 594</u>	<u>- 31 187</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 158 516</u>	<u>- 119 921</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>574 677</u>	<u>465 121</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	11 603	15 472
Installationer	563 074	449 649

#### Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	25 612	15 879
Kundfordringar	410	3 899
	<u>26 022</u>	<u>19 778</u>

#### Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	23 088	13 263
Skattekonto	12 705	12 464
	<u>35 793</u>	<u>25 727</u>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 567	1 990
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 495	28 495
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 560	2 490
Övriga förutbetalda kostnader	1 044	-
	<u>34 666</u>	<u>32 975</u>

#### Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 000 000	1 300 000
	Typ	Saldo	Ränta
	90 dagar	1 000 000	1,05
			Slutdatum
			2015-01-05
			<u>1 000 000</u>
			<u>1 300 000</u>

AD

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa		10 000	10 000
Bankmedel		921	921
Bankmedel		- 1 090	–
Förvaltningskonto i Swedbank		1 761 040	799 505
		<u>1 770 871</u>	<u>810 426</u>

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 243 239	29 806 476	4 455	-1 761 825	-2 118 373
Disposition enl årsstämmobeslut				-2 118 373	2 118 373
Avsättning till underhållsfond			1 270 000	-1 270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 227 562	227 562	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	357 993	214 007			
Årets resultat					733 098
Vid årets slut	8 601 232	30 020 483	1 046 893	-4 922 636	733 098

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån					48 360 392	48 985 392
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)					- 625 000	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut					<u>47 735 392</u>	<u>48 585 392</u>
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,41%	Rörligt	4 100 000			4 100 000
SBAB	1,41%	Rörligt	1 900 000			1 900 000
SBAB	2,96%	2017-06-15	9 985 392			9 985 392
SBAB	2,60%	2018-04-18	10 900 000		225 000	10 675 000
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	5 600 000		400 000	5 200 000
			<b>48 985 392</b>		<b>625 000</b>	<b>48 360 392</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 625 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	156 560	315 107
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 9 990	–
	<u>146 570</u>	<u>315 107</u>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld för moms	5 426	3 639
Skuld sociala avgifter och skatter	–	2 730

4B


	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning hyror och avgifter	–	60
Övriga kortfristiga låneskulder	–	13 290
	<u>5 426</u>	<u>19 719</u>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	2 113	–
Upplupna räntekostnader	75 501	77 967
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 096	–
Upplupna elkostnader	25 883	26 900
Upplupna vattenavgifter	107 913	98 247
Upplupna värmekostnader	175 247	161 651
Upplupna kostnader för renhållning	27 700	28 000
Upplupna revisionsarvoden	20 000	24 000
Upplupna ersättningar	7 285	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 750	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>2 749</u>	<u>567 954</u>
	473 237	984 719

Göteborg 2015-02-05

  
Hansine Bahtiri

  
David Lind

  
Nicklas Grönkvist

  
Younes Tamimi

  
Bengt Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2015- 02 - 29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

  
Viglundur Gislason  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Lärjedalen för räkenskapsåret 2014.

#### 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 den auktoriserade revisorn innebär detta att han 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 upprättat 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 2014 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 Brf Lärjedalen för räkenskapsåret 2014.

#### 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 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 2015- 02-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

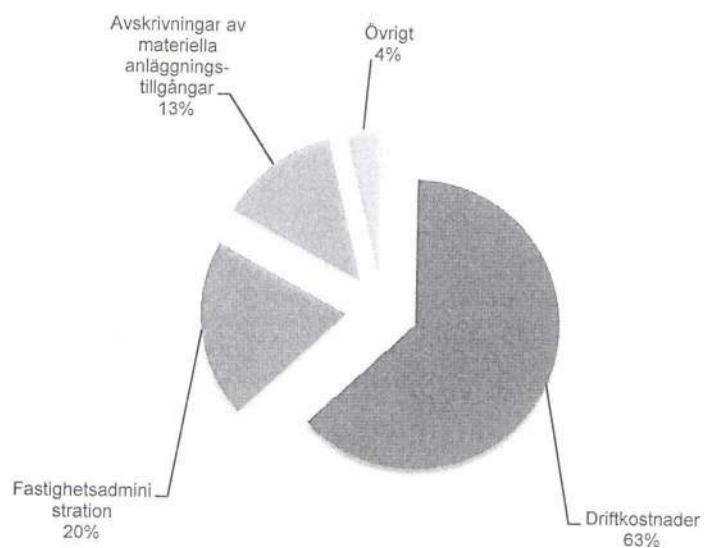
  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

  
Viglundur Gislason  
Från föreningen

# Nyckeltal

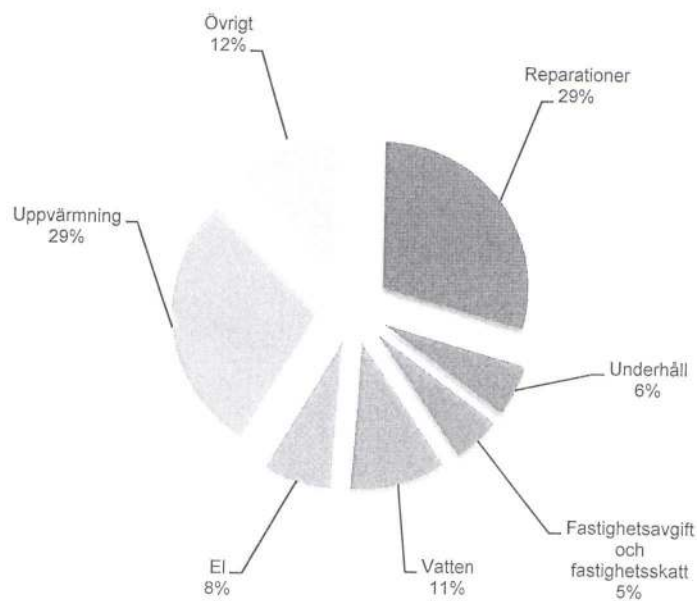
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	3 983 034	6 938 110
Fastighetsadministration	1 254 267	1 263 740
Personalkostnader	238 269	197 840
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	840 810	386 424
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 316 379</b>	<b>8 786 113</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	1 171 401	879 889
Underhåll	227 562	3 293 061
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	211 190	211 190
Försäkringspremier	100 644	100 644
Kabel- och digital-TV	120 029	115 872
Fastighetsskötsel	3 636	11 490
Städning gemensamma utrymmen	10 754	4 251
Obligatoriska besiktningar	3 235	0
Bevakningskostnader	10 804	10 968
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 980	0
Snö- och halkbekämpning	40 320	54 710
Ersättningar till hyresgäster	18 309	30 911
Förbrukningsmateriel	15 262	22 147
Fordons- och maskinkostnader	0	768
Vatten	423 253	384 788
El	297 228	344 750
Uppvärmning	1 159 979	1 309 238
Sophantering och återvinning	164 447	163 432
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 983 034</b>	<b>6 938 110</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	11608	11608
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	101	76
Underhåll	20	284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	18
Försäkringspremier	9	9
Kabel- och digital-TV	10	10
Fastighetsskötsel	0	1
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	3	5
Ersättningar till hyresgäster	2	3
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	36	33
El	26	30
Uppvärmning	100	113
Sophantering och återvinning	14	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>343</b>	<b>598</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultaträkningen) 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 bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren 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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **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)