

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Lerhagen**

779000-1650

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lerhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-10-12.

Föreningen har sitt säte i Fagersta.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-05-24 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Lars-Åke Larsson | Ordförande           |
| Annelie Jansson  | Vice ordförande      |
| Robert Andersson | Ledamot, sekreterare |
| Leif Sandberg    | Ledamot              |

#### *Styrelsesuppleanter*

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Annika Eriksson | Suppleant |
|-----------------|-----------|

#### *Ordinarie revisor*

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Jennie Fernros | Auktoriserad revisor, Freveko AB |
|----------------|----------------------------------|

#### *Revisorssuppelant*

|                |
|----------------|
| Maria Eriksson |
|----------------|

z

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Fagersta Lerhagen 1. Fastigheten består av 3 huskroppar med vardera tre våningsplan. 46 lägenheter samt 3 lokaler. I källarplan finns cykelrum, tvättstuga, bastu, två arbetsrum, kontor och samlingslokal.

Byggnadsåret är 1949. Fastighetens taxeringsvärde är 9 230 000 kr fördelat på byggnad 7 045 000 kr och mark 2 185 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If.

### **Bostäder och lokaler**

12 lägenheter samt 2 lokaler på Fogdvägen 7

14 lägenheter på Sjövägen 4

20 lägenheter samt 1 lokal på Bergslagsvägen 54

### **Lägenhetsfördelning**

Ett rum med kokvrå, 4 st

Ett rum och kök, 3 st

Två rum och kök, 20 st

Tre rum och kök, 19 st

Annan lokal, 3 st

Sammanlagd bostadsyta inklusive lokaler: 2 738 kvm. Av dessa utgör lokalerna totalt 65 kvm.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Samtliga lokaler är upplåtna som hyresrätter.

### **Underhåll**

Under räkenskapsåret har inga större renoveringar eller investeringar gjorts.

Föreningen har under året gjort en avsättning om 15 969 kr till yttre fond för underhåll

Föreningen har under året inte gjort någon avsättning till inre fond för underhåll.

### **Förvaltning**

Föreningens fastighetsskötsel sköts av Granströms Fastighetsservice AB.

För den ekonomiska och den administrativa förvaltningen anlitas Freveko AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 st protokollförda möten.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. De 3 lokalerna är hyresrätter. Samtliga lägenheter har under året varit upplåtna. 4 bostadsrätter har under året bytt innehavare och vi hälsar de nya medlemmarna välkomna och tackar de avflyttade för den tid de varit medlemmar i föreningen.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

2018-07-01 beslutade styrelsen om att ta bort tilläggsavgiften för elektricitet, vilket motsvarade en hyressänkning på ca 5%. Föreningen har visat negativt resultat under 2021, 2022 samt 2023 och det egna kapitalet har sjunkit till 1040 tkr varav det fria egna kapitalet utgör -833 kr.

2023-07-01 gjordes en hyreshöjning om 3%.

#### **Årets resultat**

Resultatet visar en förlust om 25 tkr.

g

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 261       | 2 185       | 2 172       | 2 174       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -25         | -295        | -291        | 92          |
| Soliditet (%)                                           | 16          | 17          | 20          | 23          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 826         | 803         | 798         | 798         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 1 630       | 1 753       | 1 802       | 1 851       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 670       | 1 795       | 1 845       | 1 896       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 93          | -5          | -11         | 128         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 2           | 2           | 2           | 2           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 319         | 285         | 289         | 268         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 98          | 98          | 98          | 98          |

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 51 022               | 974 123                     | 334 906                | -294 992          | 1 065 059        |
| Avsättning fond yttre underh.           |                      | 15 969                      | -15 969                |                   | 0                |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                             | -294 992               | 294 992           | 0                |
| Årets resultat                          |                      |                             |                        | -24 778           | -24 778          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>51 022</b>        | <b>990 092</b>              | <b>23 945</b>          | <b>-24 778</b>    | <b>1 040 281</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |             |
|------------------|-------------|
| balanserad vinst | 23 945      |
| årets förlust    | -24 778     |
|                  | <b>-833</b> |

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| behandlas så att                          |             |
| avsättning görs till yttre underhållsfond | 0           |
| i ny räkning överföres                    | -833        |
|                                           | <b>-833</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

8

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                | 2          | 2 261 220                         | 2 185 363                         |
| Övriga intäkter                                      |            | 2 000                             | 1 000                             |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                      |            | <b>2 263 220</b>                  | <b>2 186 363</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Kostnader för fastighetsförvaltning (driftkostnader) | 3          | -1 610 012                        | -1 770 782                        |
| Övriga externa kostnader                             |            | -178 330                          | -264 300                          |
| Personalkostnader                                    | 4          | -66 733                           | -66 436                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -280 522                          | -280 523                          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                     |            | <b>-2 135 598</b>                 | <b>-2 382 042</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>127 622</b>                    | <b>-195 678</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>              |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                        |            | 2                                 | 29                                |
| Räntekostnader                                       |            | -152 402                          | -99 343                           |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>        |            | <b>-152 400</b>                   | <b>-99 314</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-24 778</b>                    | <b>-294 992</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-24 778</b>                    | <b>-294 992</b>                   |

g

| <b>Balansräkning</b>                                              | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                           |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | 5          | 5 057 992         | 5 323 121         |
| Inventarier                                                       | 6          | 8 057             | 23 450            |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 7          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |            | <b>5 066 049</b>  | <b>5 346 571</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |            | <b>5 066 049</b>  | <b>5 346 571</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                    |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                                      |            | 411 591           | 5 558             |
| Övriga fordringar                                                 |            | 1                 | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      |            | 15 158            | 27 893            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |            | <b>426 750</b>    | <b>33 451</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                                             |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    |            | 864 812           | 900 339           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |            | <b>864 812</b>    | <b>900 339</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |            | <b>1 291 562</b>  | <b>933 790</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                           |            | <b>6 357 611</b>  | <b>6 280 361</b>  |

g

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 51 022            | 51 022            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 990 092           | 974 123           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 041 114</b>  | <b>1 025 145</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 23 945            | 334 906           |
| Årets resultat                               |            | -24 778           | -294 992          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-833</b>       | <b>39 914</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 040 281</b>  | <b>1 065 059</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8, 9       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 4 324 470         | 4 661 825         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 324 470</b>  | <b>4 661 825</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 9          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 138 108           | 137 112           |
| Leverantörsskulder                           |            | 203 039           | 157 176           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 13 968            | 7 971             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 637 745           | 251 218           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>992 860</b>    | <b>553 477</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 357 611</b>  | <b>6 280 361</b>  |

8

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |         |          |
|-----------------------------------------------------|---------|----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -24 778 | -294 992 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 280 522 | 280 523  |
| Betald skatt                                        | 5 996   | 7 783    |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

261 740                      -6 686

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |               |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förändring av kundfordringar                    | -406 033       | -5 558        |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 12 735         | 16 568        |
| Förändring av leverantörsskulder                | 45 863         | 29 273        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 386 527        | -7 661        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>300 832</b> | <b>25 936</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                   |          |               |
|---------------------------------------------------|----------|---------------|
| Omklassificering materiella anläggningstillgångar | 0        | 75 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | <b>0</b> | <b>75 000</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Upptagna lån                                     | -336 359        | -133 736        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-336 359</b> | <b>-133 736</b> |

### Årets kassaflöde

-35 527                      -32 800

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början      | 900 339        | 933 139        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>864 812</b> | <b>900 339</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar där avsättning ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens bokförda värde vid föregående räkenskapsårs utgång. Med fastighet avses byggnader, markanläggningar och mark.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Stommar           | 1 %   |
| Avloppsledningar  | 2 %   |
| Parkering         | 2 %   |
| Gångväg           | 2 %   |
| Bastu             | 2 %   |
| Badrumsrenovering | 2 %   |
| Dörrar            | 2 %   |
| Fönster           | 2 %   |
| Värmekablar       | 10 %  |
| Elektricitet      | 2,5 % |
| Fasad             | 2 %   |
| Yttertak          | 2,5 % |
| Ventilation       | 4 %   |
| Markanläggningar  | 5 %   |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 2 062 656        | 2 012 765        |
| Årsavgifter förråd                 | 144 855          | 132 526          |
| Hyror lokaler                      | 51 081           | 37 432           |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 2 640            | 2 640            |
| Öresavrunding                      | -12              |                  |
|                                    | <b>2 261 220</b> | <b>2 185 363</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Elektricitet                | 226 953          | 202 085          |
| Fjärrvärme                  | 527 460          | 466 211          |
| Vatten och avlopp           | 119 583          | 113 021          |
| Renhållning                 | 76 422           | 74 236           |
| Reparationer och underhåll  | 33 806           | 381 734          |
| Fastighetsskötsel mm        | 362 057          | 303 887          |
| Kabel-TV                    | 179 803          | 149 364          |
| Fastighetsavgift och -skatt | 29 685           | 29 685           |
| Försäkring                  | 54 243           | 50 559           |
|                             | <b>1 610 012</b> | <b>1 770 782</b> |

## Not 4 Anställda och personalkostnader

|                                                                            | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |               |               |
| Styrelsearvode                                                             | 56 345        | 56 345        |
|                                                                            | <b>56 345</b> | <b>56 345</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 10 091        | 10 091        |
| Minimipremie Fora                                                          | 200           | 0             |
| Övriga personalkostnader                                                   | 97            | 0             |
|                                                                            | <b>10 388</b> | <b>10 091</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>66 733</b> | <b>66 436</b> |

g

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 466 215        | 12 466 215        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 466 215</b> | <b>12 466 215</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 143 094        | -6 877 964        |
| Årets avskrivningar                             | -265 129          | -265 130          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 408 223</b> | <b>-7 143 094</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 057 992</b>  | <b>5 323 121</b>  |

**Not 6 Inventarier**

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 76 964         | 76 964         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>76 964</b>  | <b>76 964</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -53 514        | -38 121        |
| Årets avskrivningar                             | -15 393        | -15 393        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-68 907</b> | <b>-53 514</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 057</b>   | <b>23 450</b>  |

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 75 000     |
| Omklassificeringar                              |            | -75 000    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 8 Långfristiga skulder**

|                                                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 3 772 038        | 4 113 377        |
|                                                            | <b>3 772 038</b> | <b>4 113 377</b> |

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 462 578 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4 324 470        | 4 661 825        |
|                                    | <b>4 324 470</b> | <b>4 661 825</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 138 108          | 137 112          |
|                                    | <b>138 108</b>   | <b>137 112</b>   |

### Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 720 000        | 5 720 000        |
|                      | <b>5 720 000</b> | <b>5 720 000</b> |

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 kommer en hyreshöjning ske från och med 2024-07-01. Det kommer även göras upprustningar av trädgården, asfaltering samt vidtas åtgärder för att förhindra isras från tak.

Fagersta 2024-05-08



Lars-Åke Larsson  
Ordförande



Robert Andersson



Leif Sandberg



Annelie Jansson  
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-10



Jennie Fernros  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lerhagen**

Org.nr 779000-1650

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lerhagen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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.

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lerhagen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta den 10 maj 2024



Jennie Fernros

Auktoriserad revisor