

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LODJURET I TROLLHÄTTAN

Styrelsen för Brf Lodjuret i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Trollhättan

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan fastställdes 2016-10-26 och registrerades hos Bolagsverket 2016-11-03.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomträtt har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lodjuret 1 och 2	2016-11-15	Trollhättan

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar, vind och källare.

Fastighetens värdeår är 1947.

Fastigheten fick under året nytt taxeringsvärde som gäller år 2016 - 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 937 kvadratmeter, varav 1 824 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 113 kvadratmeter utgör lokalyta.

Byggnadens tekniska status

- Vatten och avloppsstammar byttes 2007 och i samband med det renoverades alla badrum.
- Undercentralen för fjärrvärme monterades 2009.
- Balkongerna renoverades 2011 då även nya plåtskärmar monterades.
- Renovering av fasad och tak genomfördes 2016.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

Stol:s AB	Fastighetsskötsel
Stol:s AB	Trappstädning
Stol:s AB	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2018 började nybyggnationen av bostadsrättslägenheter på Bangårdsgatan och Dicksongatan. Dessa kommer byggas i den park som tidigare angränsade mot föreningens mark och parkeringsplatser. Vid starten av detta bygget ingick BRF Lodjuret i Trollhättan och Erlandssons Bygg AB ett avtal om att de får hyra parkeringsplatserna under byggnationens tid och föreningen erhåller ersättning tills den tidpunkt Erlandssons Bygg AB har återställt parkeringsplatser samt soprum. Parkeringsplatser flyttades mot husets fasad till dess att vi åter kan nyttja dessa.

Föreningen gjorde ett större jobb med att städa ur tidigare förråd som hyresgäster lämnat efter sig och gjorde en ny förteckning för förråden så boende enkelt vet vilket förråd som hör till vilken lägenhet. Varje lägenhet har nu 4 stycken förråd, ett mindre och ett större vardera både i källaren och på vindsvåningen.

BRF Lodjuret i Trollhättans prioritet detta år har varit att höja säkerheten i byggnaden och alla lås byttes ut inom de allmänna utrymmena (vind och källare) under 2018. Alla boende har erhållit nya nycklar. Ett nytt passersystem började installeras sent 2018 i alla entréer och arbetet fortsätter 2019. Det nya passersystemet kommer innebära att lås och nycklar kommer att tas bort och ersättas av passerbrickor och kod, detta för att höja säkerheten, minska kostnaden för nycklar och även öka spårbarheten vid inbrott i huset.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt, samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

3 rok
24 st

Föreningen upplåter även 24 p-platser med hyresrätt.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtit.

Under året har inga andrahandsuthyrningar beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Sabina Molin	Ordförande
Anton Jakobsson	Ledamot, avgick december 2018
Madeleine Sjödin	Ledamot, avgick december 2018
Johan Eikerberg	Ledamot
Florence Magnusson	Suppleant, som ersättare för Anton Jakobsson
Anna Gunnarsson	Suppleant, som ersättare för Madeleine Sjödin
Shpejtim Kryeziu	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda styrelsemöte.

Revisor

Rikard Grimling Ordinarie internrevisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls 2018-08-30.

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K2 som regelverk för upprättande av årsredovisning.

2016-11-15 köpte föreningen samtliga aktier i Sågaregatan Förvaltning AB. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten Lodjuret 1 och 2 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Sågaregatan Förvaltning AB likviderades under 2017 och säljarna, Sågaregatan Holding AB stod för likvidationen av bolaget.

Förutom banklån har föreningen reverslån hos säljarna för de 2 lägenheter som kvarstår som hyresgäster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	539	406
Nettoomsättning	1 499	1 595
Resultat efter finansiella poster	-276	70
Soliditet (%)	49,8	47,6

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 693 750	48 895	93 150	-172 379	62 508	21 725 924
Upplåtelse av lägenheter	1 106 250					1 106 250
Reservering till fond för yttre underhåll			82 890	-82 890		0
Disposition av föregående års resultat:				62 508	-62 508	0
Årets resultat					-276 447	-276 447
Belopp vid årets utgång	22 800 000	48 895	176 040	-192 761	-276 447	22 555 727

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-109 871
reservering till fond för yttre underhåll	-82 890
årets förlust	-276 447
	-469 208
behandlas så att i ny räkning överföres	-469 208
	-469 208

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 498 828	1 595 293
Övriga rörelseintäkter		2 003	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 500 831	1 595 293
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-987 993	-751 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 879	-333 879
Summa rörelsekostnader		-1 321 872	-1 085 518
Rörelseresultat		178 959	509 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	24 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 586	-472 159
Summa finansiella poster		-455 586	-447 267
Resultat efter finansiella poster		-276 447	62 508
Resultat före skatt		-276 447	62 508
Årets resultat		-276 447	62 508

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

44 409 257

44 743 136

Summa materiella anläggningstillgångar

44 409 257

44 743 136

Summa anläggningstillgångar

44 409 257

44 743 136

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

41 865

41 678

Summa kortfristiga fordringar

41 865

41 678

Kassa och bank

Kassa och bank

532 876

638 053

Summa kassa och bank

532 876

638 053

Summa omsättningstillgångar

574 741

679 731

SUMMA TILLGÅNGAR

44 983 998

45 422 867

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 800 000	21 693 750
Fond för yttre underhåll		176 040	93 150
Summa bundet eget kapital		22 976 040	21 786 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-192 761	-172 379
Årets resultat		-276 447	62 508
Summa fritt eget kapital		-469 208	-109 871
Summa eget kapital		22 506 832	21 677 029
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	19 538 600	19 792 400
Övriga skulder	7	2 250 000	3 356 250
Summa långfristiga skulder		21 788 600	23 148 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	253 800	253 800
Leverantörsskulder		75 903	12 726
Övriga skulder		135 709	102 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	223 154	228 047
Summa kortfristiga skulder		688 566	597 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 983 998	45 422 867

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	982 300	741 455
Hysesintäkter bostäder	348 898	736 171
Hysesintäkter p-platser	40 950	37 650
Lokalintäkter	42 000	17 500
Intäkter kabel-tv	77 880	38 016
Fakturerade kostnader	0	24 501
Intäkter el	6 800	0
	1 498 828	1 595 293

Not 3 Rörelsekostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetskostnader		
Förbrukningsmaterial	0	-716
Fastighetsskötsel	0	-67 593
Trappstädning	-142 629	-48 531
Övriga serviceavtal	-20 521	-26 551
	-163 150	-143 391

Reparationer & underhåll

Tvättstuga	-25 078	-789
VVS	0	-4 770
Värmeinstallation	0	-8 648
Dörrar och lås	-80 658	-407
Elektricitet	0	-2 361
Ventilation	-36 929	0
Balkongdörrar	-22 467	0
	-165 132	-16 975

Taxebundna kostnader

Elektricitet	-36 008	-36 543
Fjärrvärme	-275 627	-273 157
Vatten	-69 871	-57 454
Sophämtning	-40 980	-34 723
	-422 486	-401 877

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie	-25 656	-25 103
Kabel-tv	-80 910	-63 300
	-106 566	-88 403

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	-33 098	-32 570
	-33 098	-32 570

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	-3 484	-7 580
Förvaltningsarvode	-55 469	-50 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 119	-1 800
Konsultarvoden	-3 929	-9 043
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-29 898	0
Förbrukningsmateriel	-1 482	0
Bankkostnad	-180	0
	-97 561	-68 423

Summa Rörelsekostnader

-987 993 **-751 639**

Avskrivningar

Byggnad	-333 879	-333 879
	-333 879	-333 879

-1 291 794 **-1 085 518**

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 118 750	45 118 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 118 750	45 118 750
Ingående avskrivningar	-375 614	-41 735
Årets avskrivningar	-333 879	-333 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-709 493	-375 614
Utgående redovisat värde	44 409 257	44 743 136
Taxeringsvärden byggnader	11 862 000	11 862 000
Taxeringsvärden mark	4 143 000	4 143 000
	16 005 000	16 005 000
Taxeringsvärde bostad	15 904 000	15 904 000
Taxeringsvärde lokal	101 000	101 000
	16 005 000	16 005 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremie	21 915	21 258
Bredband	960	1 430
Kabel-tv	18 990	18 990
	41 865	41 678

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	2,09	Rörlig	5 850 000	5 925 000
Swedbank	1,81	Rörlig	2 340 000	2 370 000
Swedbank	1,87	2020-11-11	5 850 000	5 925 000
Swedbank	2,51	2023-11-10	5 752 400	5 826 200
			19 792 400	20 046 200
Kortfristig del av långfristig skuld			-253 800	-253 800

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Revers hyreslägenheter	2 250 000	3 356 250
	2 250 000	3 356 250

Reversen är till Sågaregatan Holding AB. Amortering sker så snart någon lägenhet upplåtits. Ingen ränta på reversen men eventuell upplåtelseavgift tillfaller efter avdrag för mäklararvode Sågaregatan Holding AB.
Ränta på revers för hyreslägenheter är 1,35%.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	11 375	11 406
Elektricitet	3 156	2 956
Fjärrvärme	36 802	35 900
Vatten	5 743	4 991
Renhållning	6 123	5 803
Reparationer	10 071	0
Låneräntor	40 560	54 547
Förutbetalda avgifter och hyror	79 426	112 444
Styrelsearvoden	29 898	0
	223 154	228 047

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	20 300 000	20 300 000
	20 300 000	20 300 000

Trollhättan 2019- 03-17



Sabina Molin
Ordförande



Florence Magnusson
Tjänstgörande suppleant



Johan Eikerberg



Anna Gunnarsson
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 03/12



Rikard Grimling
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Lodjuret i Trollhättan Organisationsnummer 769632-0394

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Lodjuret i Trollhättan.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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.

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

Uttalanden

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Lodjuret i Trollhättan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trollhättan 2019-03-12

Rikard Grimling

Revisorns namn

Rikard

Revisorns underskrift