



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Krokslätt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lodjurets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar gård och sophantering. Ej egen ekonomi, vidarefaktureras från oss.

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|---------|
| Thomas Anders Björkroth | Ledamot |
| Marlene Inger Margareta Elfström | Ledamot |
| Josip Piperkovic | Ledamot |
| Endre Rydland Vetås | Ledamot |
| Caroline Birgitta Sondell | Ledamot |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Jennie Louice Brorsson | Suppleant |
| Andrea Lisa Maria Lundberg Blank | Suppleant |
| Amanda Charlotta Persdotter | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|------------------|------------------|-------|
| Håkan Kjellström | Ordinarie Extern | Adact |
|------------------|------------------|-------|

Valberedning

Oskar Borgström
Doris Klintler

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Lodjuret 6 | 2006 | Möndal |
| Lodjuret 7 | 2006 | Möndal |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

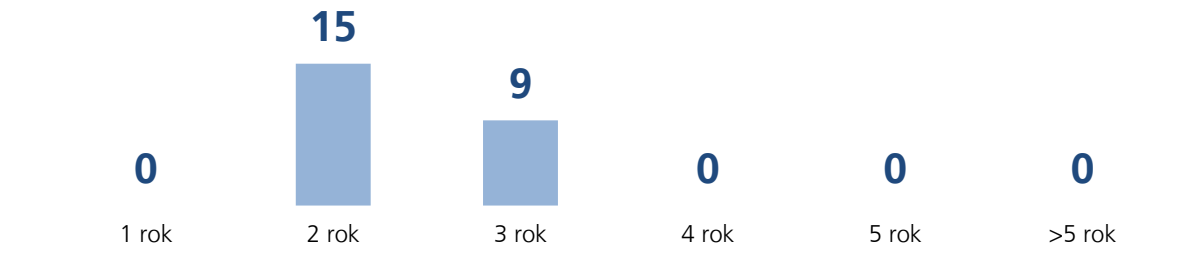
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 633 m², varav 1 483 m² utgör lägenhetsyta och 150 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Frisör | 25 m ² | 2021-01-31 |
| Outhyrd | 30 m ² | |

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Sophus

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|------|-----------------------|
| Ommålning och mattbyte i trapphus | 2019 | |
| Dörrbyte Trapphus till Lägenhet, Vind och källare | 2018 | Säkerhetsdörrar DALOC |
| Renovering badrum hyresrätt | 2016 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Fönsterbyte samt Balkongdörrar | 2020 | Januari-Mars |
| OVK-besiktning | 2021 | |
| Åtgärder avloppsstammar | 2021 | |
| Tvätt målning fasad | 2021 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

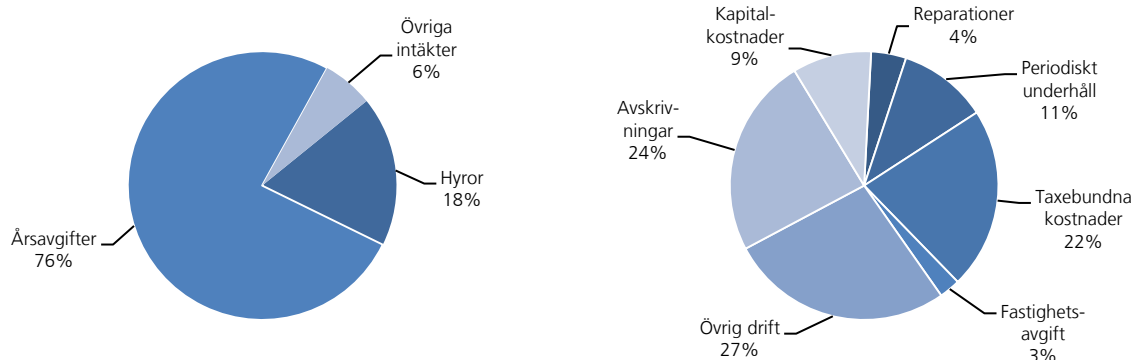
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|--------------------|
| Teknisk och ekonomisk förvaltning | SBC |
| Lokalvård/städ | Vital Städ Service |
| Elavtal avseende volym | Mölnads Energi |
| Fjärrvärme | Mölnads Energi |
| Kabel-TV | ComHem |

Föreningens ekonomi

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 236 167 | 3 964 758 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 293 478 | 1 517 273 |
| Finansiella intäkter | 48 | 99 |
| Medlemsinsatser | 0 | 1 901 613 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 102 730 | 0 |
| | 1 396 256 | 3 418 985 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 035 456 | 1 073 309 |
| Finansiella kostnader | 147 260 | 127 626 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 709 170 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 140 071 | 5 595 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 103 695 |
| Minskning av långfristiga skulder | 128 180 | 128 180 |
| | 1 450 967 | 2 147 576 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 5 181 456 | 5 236 167 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -54 711 | 1 271 409 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Arbete med bygglov för fönsterbyte och kulörbyte av fasad
- Ommålning och mattbyte i trapphus
- Städ dagar ordnades under våren samt den 9 och 10:de november tillsammans med samfällighetsföreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 717 | 717 | 716 | 717 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 636 | 768 | 996 | 996 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 094 | 8 751 | 8 851 | - |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 21 | 17 | - |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 102 | 108 | 106 | - |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 44 | 45 | 45 | 45 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 90 | 83 | 82 | 86 |
| Soliditet (%) | 61 | 61 | 58 | 58 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -261 | -23 | 65 | 12 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 224 | 1 281 | 1 269 | 1271 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 483 m² bostäder och 150 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 16 416 378 | 0 | 0 | 16 416 378 |
| Upplåtelseavgifter | 2 747 343 | 0 | 0 | 2 747 343 |
| Fond för yttre underhåll | 391 054 | 77 559 | 0 | 313 495 |
| S:a bundet eget kapital | 19 554 775 | 77 559 | 0 | 19 477 216 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 351 965 | -77 559 | -22 604 | -1 251 802 |
| Årets resultat | -260 902 | -260 902 | 22 604 | -22 604 |
| S:a ansamlad förlust | -1 612 868 | -338 461 | 0 | -1 274 406 |
| S:a eget kapital | 17 941 907 | -260 902 | 0 | 18 202 810 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -260 902 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 274 406 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -77 559 |
| summa balanserat resultat | -1 612 867 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 183 100 |
| -1 429 767 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 223 793 | 1 225 921 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 69 685 | 291 352 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 293 478 | 1 517 273 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -761 546 | -886 218 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -183 558 | -128 741 |
| Personalkostnader | Not 6 | -90 351 | -58 350 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -371 713 | -339 040 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 407 168 | -1 412 349 |
| RÖRELSERESULTAT | | -113 690 | 104 923 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 48 | 99 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -147 260 | -127 626 |
| Summa finansiella poster | | -147 212 | -127 527 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -260 902 | -22 604 |
| ÅRETS RESULTAT | | -260 902 | -22 604 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 23 944 845 | 24 306 186 |
| Inventarier | Not 9 | 60 659 | 71 031 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 005 504 | 24 377 217 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 24 005 504 | 24 377 217 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 884 | 884 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 210 557 | 92 837 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 97 002 | 16 456 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 308 443 | 110 177 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 3 042 564 | 5 155 470 |
| Summa kassa och bank | | 3 042 564 | 5 155 470 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 351 007 | 5 265 647 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 356 511 | 29 642 864 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 163 721 | 19 163 721 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 391 054 | 313 495 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 554 775 | 19 477 216 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 351 965 | -1 251 802 |
| Årets resultat | | -260 902 | -22 604 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 612 868 | -1 274 406 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 17 941 907 | 18 202 810 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13, 14 | 10 945 010 | 11 073 190 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 945 010 | 11 073 190 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13, 14 | 128 180 | 128 180 |
| Leverantörsskulder | | 142 040 | 69 691 |
| Skatteskulder | | 2 937 | 3 056 |
| Övriga skulder | | 27 943 | 43 693 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 168 494 | 122 244 |
| Summa kortfristiga skulder | | 469 594 | 366 864 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 356 511 | 29 642 864 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Stomme och grund | 20-100 år | 20-100 år |
| El, installationer | 20 år | 20 år |
| Fasader/balkonger | 10 år | 10 år |
| Fönster/dörrar, port | 10-50 år | 10-50 år |
| Yttertak | 15 år | 15 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 980 388 | 944 152 |
| Hyror bostäder | 116 947 | 139 818 |
| Hyror lokaler | 51 600 | 82 000 |
| Hyror garage/parkering | 0 | 49 330 |
| Hyror parkering | 37 092 | 0 |
| Hyror garage | 15 888 | 0 |
| Hyror förråd | 12 324 | 10 621 |
| Trappstädnings-/Städavgifter | 9 558 | 0 |
| Öresutjämning | -4 | 1 |
| | 1 223 793 | 1 225 921 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fakturerade kostnader | 66 988 | 45 645 |
| | Försäkringsersättning | 0 | 132 409 |
| | Återbäring försäkringsbolag | 2 697 | 0 |
| | Överlåtelseavgifter | 0 | 4 516 |
| | Övriga intäkter | 0 | 108 782 |
| | | 69 685 | 291 352 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 14 325 | 56 341 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 5 849 | 0 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 55 428 | 9 625 |
| | Snöröjning/sandning | 3 548 | 12 007 |
| | Städning entreprenad | 11 621 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 782 | 0 |
| | Gård | 3 629 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 239 | 39 746 |
| | Störningsjour och larm | 3 336 | 0 |
| | Brandskydd | 0 | 431 |
| | | 100 757 | 118 149 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 7 029 | 0 |
| | Hyreslägenheter | 0 | 24 908 |
| | Tvättstuga | 3 740 | 1 003 |
| | Lås | 1 923 | 4 044 |
| | VVS | 2 775 | 7 997 |
| | Ventilation | 0 | 18 493 |
| | Elinstallationer | 5 466 | 5 041 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 2 125 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 10 850 |
| | Vattenskada | 44 509 | 0 |
| | | 65 442 | 74 461 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 260 075 |
| | Entré/trapphus | 166 850 | 0 |
| | | 166 850 | 260 075 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 28 972 | 33 650 |
| | Värme | 167 055 | 170 182 |
| | Vatten | 71 105 | 70 808 |
| | Sophämtning/renhållning | 71 427 | 73 779 |
| | | 338 559 | 348 419 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 30 389 | 26 970 |
| | Kabel-TV | 19 972 | 19 546 |
| | | 50 361 | 46 516 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 39 578 | 38 598 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 761 546 | 886 218 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 306 | 375 |
| | Tele- och datakommunikation | 374 | 0 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 27 564 |
| | Inkassering avgift/hyra | 425 | 0 |
| | Hysesförluster | 0 | 22 587 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 18 363 | 9 000 |
| | Föreningskostnader | 18 635 | 2 395 |
| | Förvaltningsarvode | 123 410 | 49 212 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 3 881 | 1 200 |
| | Administration | 14 341 | 13 517 |
| | Konsultarvode | 2 119 | 2 891 |
| | Övriga driftskostnader | 1 704 | 0 |
| | | 183 558 | 128 741 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 68 750 | 44 400 |
| | Sociala kostnader | 21 601 | 13 950 |
| | | 90 351 | 58 350 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Stomme och grund K3 | 172 850 | 161 435 |
| | Yttertak K3 | 38 027 | 35 874 |
| | Fasader/balkonger K3 | 38 411 | 35 874 |
| | Fönster/dörrar och portar K3 | 35 231 | 23 736 |
| | El, installationer K3 | 76 822 | 71 749 |
| | Inventarier | 10 372 | 10 372 |
| | | 371 713 | 339 040 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 27 194 670 | 26 485 500 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 709 170 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 27 194 670 | 27 194 670 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 888 484 | -2 559 816 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -361 341 | -328 668 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 249 825 | -2 888 484 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 23 944 845 | 24 306 186 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 7 280 000 | 7 280 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 13 809 000 | 11 779 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 12 044 000 | 7 120 000 |
| | | 25 853 000 | 18 899 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 25 200 000 | 18 248 000 |
| | Lokaler | 653 000 | 651 000 |
| | | 25 853 000 | 18 899 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 103 719 | 103 719 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 103 719 | 103 719 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -32 688 | -22 316 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -10 372 | -10 372 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -43 060 | -32 688 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 60 659 | 71 031 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 28 765 | 822 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 138 891 | 80 697 |
| | Fordringar | 42 901 | 11 318 |
| | | 2 210 557 | 92 837 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 13 518 | 11 464 |
| | Kabel-TV | 10 304 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 0 | 4 992 |
| | Städning | 1 114 | 0 |
| | Tvättstuga | 748 | 0 |
| | Bostadsrätterna | 4 330 | 0 |
| | Upplupna intäkter | 66 988 | 0 |
| | | 97 002 | 16 456 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 313 495 | 516 873 |
| | Reservering enligt stadgar | 77 559 | 0 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 56 697 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | -260 075 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 391 054 | 313 495 |

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank | 1,190 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2028-02-25 |
| Swedbank | 0,950 % | 3 640 000 | 3 720 000 | 2024-02-23 |
| Swedbank | 1,070 % | 2 433 190 | 2 481 370 | 2026-02-25 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 11 073 190 | 11 201 370 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -128 180 | -128 180 | |
| | | 10 945 010 | 11 073 190 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 432 290 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 400 000 | 14 400 000 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| El | 2 370 | 0 |
| Värme | 21 813 | 0 |
| Extern revisor | 9 200 | 0 |
| Arvoden | 23 250 | 0 |
| Sociala avgifter | 7 305 | 0 |
| Ränta | 18 510 | 13 671 |
| Avgifter och hyror | 86 046 | 81 078 |
| Upplupna kostnader | 0 | 27 495 |
| | 168 494 | 122 244 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

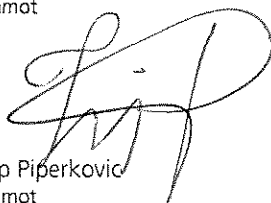
Byte av fönster samt balkongdörrar påbörjades i februari 2020 och kommer bli klart under våren 2020.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 28 / 5 2020



Thomas Anders Björkroth
Ledamot

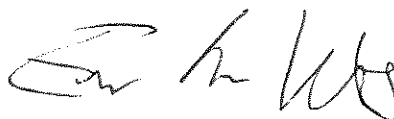


Josip Piperkovic
Ledamot

Marlene Inger Margareta Elfström
Ledamot



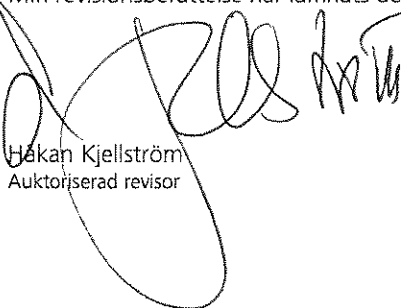
Endre Rydland Vetås
Ledamot



Caroline Birgitta Sondell
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lodjuret i Krokslätt
Org.nr. 769615-8000

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodjuret i Krokslätt för år 2019.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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 2019 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lodjuret i Krokslätt för år 2019.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 29 maj 2020


Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 980 000 | 980 388 | 980 384 |
| Hyror bostäder | 116 000 | 116 947 | 117 825 |
| Hyror lokaler | 51 000 | 51 600 | 51 600 |
| Hyror garage/parkering | 0 | 0 | 52 980 |
| Hyror parkering | 37 000 | 37 092 | 0 |
| Hyror garage | 15 000 | 15 888 | 0 |
| Hyror förråd | 12 000 | 12 324 | 9 516 |
| Samfällighetsavgift | 0 | 0 | 35 000 |
| Trappstädning-/Städavgifter | 0 | 9 558 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 0 | 0 | 6 000 |
| Öresutjämning | 0 | -4 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 66 988 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 2 697 | 0 |
| | 1 211 000 | 1 293 478 | 1 253 305 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -7 000 | -14 325 | -62 220 |
| Fastighetsskötsel beställning | 0 | -5 849 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | -55 428 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 0 | -3 548 | -12 750 |
| Städning entreprenad | 0 | -11 621 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -782 | 0 |
| Gård | 0 | -3 629 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 0 | -2 239 | -7 650 |
| Störningsjour och larm | 0 | -3 336 | 0 |
| Brandskydd | 0 | 0 | -500 |
| | -7 000 | -100 757 | -83 120 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | 0 | -7 029 | -40 000 |
| Tvättstuga | 0 | -3 740 | 0 |
| Lås | 0 | -1 923 | 0 |
| VVS | 0 | -2 775 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -5 466 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -44 509 | 0 |
| | 0 | -65 442 | -40 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Entré/trapphus | 0 | -166 850 | 0 |
| | 0 | -166 850 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | 0 | -28 972 | -31 620 |
| Värme | 0 | -167 055 | -168 300 |
| Vatten | 0 | -71 105 | -72 420 |
| Sophämtning/renhållning | 0 | -71 427 | -71 000 |
| | 0 | -338 559 | -343 340 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | 0 | -30 389 | -27 996 |
| Kabel-TV | 0 | -19 972 | -19 741 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 0 | -18 488 |
| | 0 | -50 361 | -66 225 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | 0 | -39 578 | -40 081 |
| | 0 | -39 578 | -40 081 |

| | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | 0 | -306 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | -1 000 | -374 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -425 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | 0 | -18 363 | -9 180 |
| Föreningskostnader | 0 | -18 635 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -2 000 | -123 410 | -52 625 |
| Förvaltningsarvodena övriga | 0 | -3 881 | -9 000 |
| Administration | 0 | -14 341 | -4 500 |
| Konsultarvode | 0 | -2 119 | 0 |
| Övriga driftskostnader | 0 | -1 704 | 0 |
| | -3 000 | -183 558 | -75 305 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | 0 | -68 750 | -45 500 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | -21 601 | -14 229 |
| | 0 | -90 351 | -59 729 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -349 267 |
| Stomme och grund K3 | 0 | -172 850 | 0 |
| Yttertak K3 | 0 | -38 027 | 0 |
| Fasader/balkonger K3 | 0 | -38 411 | 0 |
| Fönster/dörrar och portar K3 | 0 | -35 231 | 0 |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 0 | -76 822 | 0 |
| Inventarier | 0 | -10 372 | 0 |
| | 0 | -371 713 | -349 267 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -10 000 | -1 407 168 | -1 057 067 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 201 000 | -113 690 | 196 238 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 48 | 0 |
| Låneräntor | 0 | -146 999 | -181 097 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -261 | 0 |
| | 0 | -147 212 | -181 097 |
| RESULTAT | 1 201 000 | -260 902 | 15 141 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE