

Årsredovisning
för
Brf Lodjuret 2-3

769612-7401

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Lodjuret 2-3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-06-29 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-11-01.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2005-07-04.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Ohlsson	ledamot, ordförande	
Ted Karlsson	ledamot, kassör	
Ann Skoglund	ledamot, sekreterare	(invalid vid extra stämma 2019-10-09)
Raymond Thorley	ledamot	
Linnéa Westerlund	ledamot, sekreterare	(avgått vid extra stämma 2019-10-09)

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit två protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningen har hållit en extra föreningsstämma 2019-10-09 gällande fyllnadsval till styrelsen.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB



Fastigheten

Bostadsrättföreningen äger fastigheten Mölndal Lodjuret 2-3 med adress Krokslättis Parkgata 54 A-C. På fastigheten har uppförts byggnad som ursprungligen uppfördes 1948 och har sedermera blivit åsatt ett värdeår av 1975.

Denna byggnad omfattar 14 st bostäder varav 13 har upplåtits som bostadsrätter och en som hyresrätt, samt en lokal.

Den sammanlagda bostadsarean utgör 1.069 m² samt lokalarean på 51 m². Därtill tillkommer en biyta på 19 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	4
3 rok	3
4 rok	7

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under 2019.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2019	2018
Ingående kassasaldo	1 423 246	1 102 475
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	828 771	796 321
Förändring kortfristiga skulder	14 803	14 312
	843 574	810 633
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	783 796	395 263
Räntekostnader/finansiella kostnader	100 096	93 571
Förändring kortfristiga fordringar	25 063	1 028
	908 955	489 862
Årets kassaförändring	-65 381	320 771
Utgående kassasaldo	1 357 867	1 423 246

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2019 utgör den 1.377 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal av Revisorsringen Sverige AB.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret hölls en vår- och en höststädnings tillsammans med samfälligheten. Under det senaste året har endast en höststädnings (2019) ägt rum tillsammans med samfälligheten, då den vårliga (2020) ställdes in p g a brist på mötessamordning på grund av den rådande pandemin.

På en extra föreningsstämma i september månad invaldes Ann Skoglund som styrelsemedlem.

Under hösten 2019 har renoveringsarbeten av fönster inletts i överensstämmelse med rekommendationerna i underhållsplanen 2017 och pausats i och med fasadrenovering som skall starta våren 2020. Denna fasadrenovering beräknas vara färdig i juni 2020.

Balkongdörrar och vardagsrumsfönster har beställts från firman Doowin i Mölndal men ännu ej (juni 2020) installerats.

Medlemsinformation

Föreningens 13 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 21 medlemmar. Vid årets utgång var det upplåtna till 19 medlemmar.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	828	796	764	723
Resultat efter finansiella poster tkr	-214	145	97	101
Soliditet (%)	53,81	54,41	54,07	53,87
Genomsnittlig skuldränta %	1,29	1,19	1,09	1,08
Genomsnittlig årsavgift m ²	606	606	577	550
Lån / m ² bostadsyta kr	7 306	7 306	7 306	7 306
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	25	25	21	48
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	47	34	29	55
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	132	143	136	120

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 639 386	524 467	238 970	145 327	9 548 150
Disposition av föregående års resultat:		-41 900	103 427	-145 327	0
Årets resultat				-214 374	-214 374
Belopp vid årets utgång	8 639 386	566 367	342 397	-214 374	9 333 776

ME

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	342 397
årets förlust	-214 374
	128 023
disponeras så att	
Reservering till underhållsfond	58 800
ur underhållsfonden tas i anspråk	-386 701
i ny räkning överföres	455 924
	128 023

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	826 052	793 837
Övriga rörelseintäkter	3	2 719	2 484
Summa rörelseintäkter		828 771	796 321
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-456 255	-79 714
Driftskostnader	5	-280 827	-274 095
Förvaltningskostnader	6	-46 714	-41 454
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-159 253	-162 160
Summa rörelsekostnader		-943 049	-557 423
Rörelseresultat		-114 278	238 898
Finansiella poster			
Räntekostnader		-100 096	-93 571
Summa finansiella poster		-100 096	-93 571
Resultat efter finansiella poster		-214 374	145 327
Resultat före skatt		-214 374	145 327
Årets resultat		-214 374	145 327

KB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 943 155	16 099 505
Maskiner och inventarier	9	2 898	5 801
Summa materiella anläggningstillgångar		15 946 053	16 105 306
Summa anläggningstillgångar		15 946 053	16 105 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 866	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 655	18 424
Summa kortfristiga fordringar		43 521	18 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 357 867	1 423 247
Summa kassa och bank		1 357 867	1 423 247
Summa omsättningstillgångar		1 401 388	1 441 705
SUMMA TILLGÅNGAR		17 347 441	17 547 011

RB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 639 386	8 639 386
Underhållsfond		566 367	524 467
Summa bundet eget kapital		9 205 753	9 163 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		342 397	238 969
Årets resultat		-214 374	145 327
Summa fritt eget kapital		128 023	384 296
Summa eget kapital		9 333 776	9 548 149
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	7 810 000	7 810 000
Summa långfristiga skulder		7 810 000	7 810 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 199	38 372
Skatteskulder		25 804	44 108
Övriga skulder		140	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	144 522	106 382
Summa kortfristiga skulder		203 665	188 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 347 441	17 547 011

12

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	648 080	648 080
Hyresintäkter bostäder	96 714	96 714
Hyresintäkter garage	18 000	17 000
Hyresintäkter parkering	19 800	19 800
Hyresintäkt lokal	43 458	12 243
	826 052	793 837

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	2 262	1 138
Pantsättningsavgifter	465	1 358
Övriga intäkter	-8	-12
	2 719	2 484

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	23 108	22 208
Försäkringspremier	30 096	27 190
Reparation fastighet	16 350	18 878
Underhåll	386 701	11 438
	456 255	79 714

KS

Not 5 Driftkostnader

	2019	2018
Elavgifter	26 896	26 810
Uppvärmning	141 924	153 316
Vatten/ Avlopp	51 163	35 996
Avfallshantering	5 814	3 290
Kabel-TV	20 030	19 605
Samfällighetsförening	35 000	35 078
	280 827	274 095

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	13 125	13 750
Ekonomisk Förvaltning	23 621	20 648
Föreningsavgifter	4 070	3 990
Administrativa kostnader	5 523	3 066
Övriga externa tjänster	375	0
	46 714	41 454

Not 7 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Arvode till styrelsen har inte utgått.

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 135 961	17 135 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 135 961	17 135 961
Ingående avskrivningar	-1 036 456	-880 106
Årets avskrivningar	-156 350	-156 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 192 806	-1 036 456
Utgående redovisat värde	15 943 155	16 099 505
Taxeringsvärden byggnader	10 646 000	8 636 000
Taxeringsvärden mark	8 937 000	5 313 000
	19 583 000	13 949 000
Bokfört värde byggnader	12 092 930	12 249 280
Bokfört värde mark	3 850 225	3 850 225
	15 943 155	16 099 505

108

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 131	58 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 131	58 131
Ingående avskrivningar	-52 330	-46 520
Årets avskrivningar	-2 903	-5 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 233	-52 330
Utgående redovisat värde	2 898	5 801

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,09	2021-04-28	3 000 000	3 000 000
SEB	1,09	2021-04-28	1 310 000	1 310 000
SEB	1,09	2021-04-28	1 500 000	1 500 000
SEB	1,03	2021-12-28	2 000 000	2 000 000
			7 810 000	7 810 000

Kortfristig del av långfristig skuld

	0	0
--	---	---

Skuld som förfaller 5 år efter balansdagen

	7 810 000
--	-----------

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 11 Ställda säkerheter

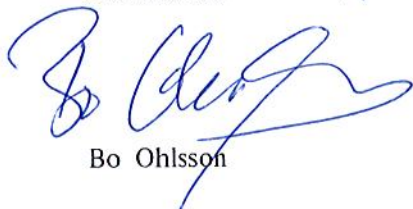
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 310 000	8 310 000
	8 310 000	8 310 000

M

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 318	2 501
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	66 599	61 393
Upplupen elkostnad	2 414	2 694
Upplupen värmekostnad	17 596	19 560
Upplupet förvaltningsarvode	7 470	7 108
Upplupen revisionarvode	13 125	13 125
Brf Lodjuret samfällighet	35 000	0
	144 522	106 381

Mölndal den 15 / 7 2020


Bo Ohlsson


Ted Karlsson


Ann Skoglund


Raymond Thorley

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 7 2020

Revisorsringen Sverige AB


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Lodjuret 2-3

Organisationsnummer 769612-7401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodjuret 2-3 för år 2019. 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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga

osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lodjuret 2-3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 15 / 7 2020

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor