Styrelsen för Brf Lodjuret i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

### Föreningen

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:

| *Fastighetsbeteckning* | *Förvärv* | *Kommun* |
|---|---|---|
| Lodjuret 1 och 2 | 2016-11-15 | Trollhättan |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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 från 2019.

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.
- Källardörrar har ersatts med säkerhetsdörrar 2019.

**Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg/PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

| | |
|---|---|
| Stol:s AB | Fastighetsskötsel |
| Stol:s AB | Trappstädning |
| Stol:s AB | Snöröjning |

**Styrelsen**

Styrelsen har bestått av:

| | | |
|---|---|---|
| Sabina Molin | ordförande | 1år |
| Anna Gunnarsson | Ledamot | 1år |
| Lina Dahl | Ledamot | 2år |
| Johan Eikerberg | Ledamot | 2år |
| Rasmus Stavrelid | Suppleant | 1år |
| Tim Krysziu | Suppleant | 1år |

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda styrelsemöte.

**Föreningsrevisorer**

| | |
|---|---|
| Axel Stenström | Ordinarie internrevisor |

**Stämmor**

Ordinarei föreningsstämma hölls 2019-04-02.

**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 1 lägenheter som kvarstår som hyresgäster.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året 2019 fortsatte 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.

BRF Lodjuret i Trollhättans prioritet detta år var, liksom 2018, att fortsätta höja säkerheten i byggnaden. Vi gick över till ett nytt porttelefonssystem där man kommer in med passerbricka och kod. Dörrar in i fastighetens källare byttes mot säkerhetsdörrar.

Entréerna i fastigheten renoverades och nytt golv lades för att åtgärda de sprickor som hade skett i golvet samt ge entrén en uppfräschning.

Under året har också en radonutredning gjorts i nästan samtliga lägenheter. Det var några få med högre värden som kommer åtgärdas under år 2020. De flesta hade lägre värden. Ny mätning kommer ske igen 2020 för att säkerställa att åtgärderna fungerat.

## Medlemsinformation

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt, samt 2 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 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st upplåtits.

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.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2019** | **2018** | **2017** |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 486 | 1 499 | 1 595 |
| Resultat efter finansiella poster | -726 | -276 | 70 |
| Soliditet (%) | 53,1 | 49,8 | 47,6 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 627 | 539 | 406 |

## Förändring av eget kapital

| | Medlems-insatser | Upplåtelse-avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | -22 800 000 | -48 895 | -176 040 | 192 760 | 276 447 | **-22 555 728** |
| Upplåtelse av lägenheter | -2 400 000 | -333 750 | | | | **-2 733 750** |
| Reservering till underhållsfond | | | -82 080 | 82 080 | | **0** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 276 447 | -276 447 | **0** |
| Årets resultat | | | | | 726 949 | **726 949** |
| **Belopp vid årets utgång** | **-25 200 000** | **-382 645** | **-258 120** | **551 287** | **726 949** | **-24 562 529** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -469 208 |
| reservering fond för yttre underhåll | -82 080 |
| årets förlust | -726 949 |
| | **-1 278 237** |
| | |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -1 278 237 |
| | **-1 278 237** |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 486 491 | 1 498 828 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 703 | 2 003 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **1 488 194** | **1 500 831** |
| **Rörelsekostnader** | 3 | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 442 989 | -987 993 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar | | -333 879 | -333 879 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 776 868** | **-1 321 872** |
| **Rörelseresultat** | | **-288 674** | **178 959** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -438 275 | -455 406 |
| **Summa finansiella poster** | | **-438 275** | **-455 406** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-726 949** | **-276 447** |
| **Resultat före skatt** | | **-726 949** | **-276 447** |
| **Årets resultat** | | **-726 949** | **-276 447** |

| | | |
|---|---|---|
| **Tillägg till resultaträkning** | | |
| Årets resultat enligt resultaträkning | -726 949 | -276 447 |
| Avsättning till fond | -82 080 | -82 890 |
| Ianspråkstagande av fond underhåll | 0 | 0 |
| Förslag till extra avsättning fond | 0 | 0 |
| **Årets resultat efter poster till/från underhållsfond** | -809 029 | -359 337 |

# Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 44 075 378 | 44 409 257 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **44 075 378** | **44 409 257** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **44 075 378** | **44 409 257** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 8 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 22 368 | 41 865 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **22 376** | **41 865** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 1 445 347 | 532 876 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 445 347** | **532 876** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 467 723** | **574 741** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **45 543 101** | **44 983 998** |

# Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 200 000 | 22 800 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 258 120 | 176 040 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **25 458 120** | **22 976 040** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -551 288 | -192 761 |
| Årets resultat | | -726 949 | -276 447 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-1 278 237** | **-469 208** |
| **Summa eget kapital** | | **24 179 883** | **22 506 832** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 19 284 800 | 19 538 600 |
| Övriga skulder | 7 | 1 106 250 | 2 250 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **20 391 050** | **21 788 600** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 253 800 | 253 800 |
| Leverantörsskulder | | 61 914 | 75 903 |
| Övriga skulder | | 471 571 | 135 709 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 184 883 | 223 154 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **972 168** | **688 566** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **45 543 101** | **44 983 998** |

# 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 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

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 143 488 | 982 300 |
| hyresintäkter bostäder | 176 642 | 348 898 |
| Hyresintäkter p-platser | 40 050 | 40 950 |
| Lokalintäkter | 42 949 | 42 000 |
| Intäkter kabel-tv | 78 637 | 77 880 |
| Intäkter el | 4 800 | 6 800 |
| Öresutjämning | -75 | |
| | **1 486 491** | **1 498 828** |

## Not 3 Rörelsekostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Förbrukningsmaterial | -8 537 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 0 |
| Städning | -148 488 | -142 629 |
| Snöröjning | -11 094 | 0 |
| Övriga serviceavtal | 0 | -20 521 |
| | **-168 119** | **-163 150** |

| | | |
|---|---|---|
| **Reparationer & underhåll** | | |
| Entréer & trappuppgång | -150 000 | 0 |
| Tvättstuga | -1 302 | -25 078 |
| Lås | -133 063 | -80 658 |
| Ventilation | 0 | -36 929 |
| Fönster | -1 500 | 0 |
| Underhåll entréer & trappuppgång | -148 625 | 0 |
| Balkongdörrar | 0 | -22 467 |
| | **-434 490** | **-165 132** |
| **Taxebundna kostnader** | | |
| El | -37 206 | -36 008 |
| Fjärrvärme | -262 757 | -275 627 |
| Vatten | -75 115 | -69 871 |
| Sophämtning | -38 215 | -40 980 |
| | **-413 293** | **-422 486** |
| **Övriga driftkostnader** | | |
| Försäkringspremie | -26 389 | -25 656 |
| Kabel-tv | -107 738 | -80 910 |
| | **-134 127** | **-106 566** |
| **Fastighetsskatt** | | |
| Fastighetsskatt | -34 828 | -33 098 |
| | **-34 828** | **-33 098** |
| **Övriga externa kostnader** | | |
| Förbrukningsinventarier | -9 544 | -3 484 |
| Förbrukningsmaterial | -1 597 | -1 482 |
| Förvaltningsarvode | -52 000 | -55 469 |
| Konsultarvode | -93 713 | -3 929 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | -3 119 |
| Bankkostnader | -1 420 | -180 |
| Övriga externa tjänster | -18 000 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -1 132 | 0 |
| Kostnad för nyupplåtelse | -41 300 | 0 |
| Styrelsearvode | -39 426 | -29 898 |
| | **-258 132** | **-97 561** |
| **Summa rörelsekostnader** | **-1 442 989** | **-987 993** |
| **Avskrivningar** | | |
| Byggnad | -333 879 | -333 879 |
| | **-333 879** | **-333 879** |
| | **-1 776 868** | **-1 321 872** |

## Not 4 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 45 118 750 | 45 118 750 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **45 118 750** | **45 118 750** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -709 463 | -375 614 |
| Årets avskrivningar | -333 879 | -333 879 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 043 342** | **-709 493** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **44 075 408** | **44 409 257** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 14 178 000 | 11 862 000 |
| Taxeringsvärden mark | 6 800 000 | 4 143 000 |
| | **20 978 000** | **16 005 000** |
| | | |
| Taxeringsvärden bostad | 20 800 000 | 15 904 000 |
| Taxeringsvärden lokal | 178 000 | 101 000 |
| | **20 978 000** | **16 005 000** |

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 22 368 | 21 915 |
| Bredband | 0 | 960 |
| Kabel-tv | 0 | 18 990 |
| | **22 368** | **41 865** |

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank 2858453174 | 2,09 | Rörlig | 5 775 000 | 5 850 000 |
| Swedbank 2858453208 | 1,87 | 2020-11-11 | 5 775 000 | 5 850 000 |
| Swedbank 2858453224 | 2,51 | 2023-11-10 | 5 678 600 | 5 752 400 |
| Swedbank 2858453240 | 1,81 | Rörlig | 2 310 000 | 2 340 000 |
| | | | **19 538 600** | **19 792 400** |
| | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -253 800 | -253 000 |

## Not 7 Övriga skulder

| Långivare | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Revers hyreslägenheter | 1 106 250 | 2 250 000 |
| | **1 106 250** | **2 250 000** |

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 0 | 11 375 |
| Elektricitet | 0 | 3 156 |
| Fjärrvärme | 0 | 36 802 |
| Vatten | 0 | 5 743 |
| Renhållning | 0 | 6 123 |
| Reparationer | 0 | 10 071 |
| Låneräntor | 37 349 | 40 560 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 108 107 | 79 426 |
| Styrelsearvoden | 39 427 | 29 898 |
| | **184 883** | **223 154** |

## Not Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Företagsinteckning | 20 300 000 | 20 300 000 |
| | **20 300 000** | **20 300 000** |

Trollhättan den 7 april 2020

Sabina Molin
Ordförande

Anna Gunnarsson
Ledamot

Lina Dahl
Ledamot

Johan Eikerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Axel Stenström
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 2019 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 2019-01-01 - 2019-12-31.
*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 revisionssed 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 2020- 04-07

AXEL STENSTRÖM
.....
Revisorns namn

.....
Revisorns underskrift