

Årsredovisning

för

Brf Lodjuret i Trollhättan

769632-0394

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Lodjuret i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 kommun, Västra Götalands län.

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.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomtträtt 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.

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

Fastighetens värdeår är 1947.

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.
- Separering av dag- och dräneringsvatten från spillvatten skedde 2022.
- Byte av tilluftsdon i lägenheterna för att förbättra ventilation och sänka radonvärdena 2023.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Trappstädning
Riksbyggen	Snöröjning

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Johan Eikerberg	Ordförande
Anna Gunnarsson	Ledamot
Hans Carlsson	Ledamot
Tove Rye Hjelseth	Ledamot
Alexandra Järvelä Stenlund	Ledamot
Mats Sonesson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 st protokollförda styrelsemöte.

Föreningsrevisorer

Motaz Walid Hanna Aziz	Ordinarie internrevisor
------------------------	-------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens verksamhet har löpt på enligt plan och inga större underhåll har behövts.
Underhållsplan finns upprättad till och med 2026 och uppdaterades 2024.

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K2 som regelverk för upprättande av årsredovisning.
Föreningen höjde sina årsavgifter med 12% per den 20240101 och höjde årsavgifterna med 4% per den 20250101.

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.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

24 st 3 rok

Föreningen upplåter även 29 p-platser med hyresrätt.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets ingång	34
Antal medlemmar vid årets utgång	32

Av föreningens medlemslägenheter har 4 (2) st överlåtits.

Under året har inga andrahandsuthyrningar beviljats.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift har tagits ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går välja bort är:

- Årsavgift (som inkluderar värme, vatten)
- Kabel-TV/bredband

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 938	1 743	1 606	1 613
Resultat efter finansiella poster	51	-70	-151	-153
Soliditet (%)	58,9	58,6	58,2	56,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	1 012	909	756	706
Årsavgifternas andel av total intäkt (%)*	91	91	0	0
Skuldsättn. kr/kvm upplåten med BR*	10 452	10 597	0	0
Skuldsättning kr/kvm*	9 432	9 563	0	0
Sparande kr/kvm*	215	143	0	0
Räntekänslighet (%)*	10	12	0	0
Energikostnad kr/kvm*	235	217	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna, avgift för Kabel-TV/bredband har inte medräknats tidigare år i årsavgiften.

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning om föreningen går med förlust:

Årsredovisningen visar som tidigare år ett negativt resultat. Detta beror till största delen på de återkommande årliga avskrivningarna. Föreningen har ett stabilt kassaflöde och amorterar enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 468 750	665 082	522 216	-1 865 341	-70 227	26 720 480
Reservering till underhållsfond			69 114	-69 114		0
Disposition av föregående års resultat:				-70 227	70 227	0
Årets resultat					51 477	51 477
Belopp vid årets utgång	27 468 750	665 082	591 330	-2 004 682	51 477	26 771 957

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 004 682
reservering fond för yttre underhåll	-69 114
årets vinst	51 477
	-2 022 319

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 022 319
	-2 022 319

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 937 866	1 743 464
Övriga rörelseintäkter		2 978	9 335
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 940 844	1 752 799
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-801 345	-850 908
Övriga externa kostnader		-139 372	-135 947
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-346 691	-346 691
Summa rörelsekostnader		-1 326 834	-1 372 972
Rörelseresultat		614 010	379 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 714	-450 058
Summa finansiella poster		-562 533	-450 054
Resultat efter finansiella poster		51 477	-70 227
Resultat före skatt		51 477	-70 227
Årets resultat		51 477	-70 227

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	42 482 850	42 829 541
Summa materiella anläggningstillgångar		42 482 850	42 829 541
Summa anläggningstillgångar		42 482 850	42 829 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		110	0
Övriga fordringar		0	40 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	98 081	89 829
Summa kortfristiga fordringar		98 191	129 846
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 870 897	2 679 150
Summa kassa och bank		2 870 897	2 679 150
Summa omsättningstillgångar		2 969 088	2 808 996
SUMMA TILLGÅNGAR		45 451 938	45 638 537

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		27 468 750	27 468 750
Förlagsinsatser		665 082	665 082
Fond för yttre underhåll		591 330	522 216
Summa bundet eget kapital		28 725 162	28 656 048

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 004 682	-1 865 341
Årets resultat		51 477	-70 227
Summa fritt eget kapital		-1 953 205	-1 935 568
Summa eget kapital		26 771 957	26 720 480

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 706 200	18 269 600
Summa långfristiga skulder		12 706 200	18 269 600

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 563 400	253 800
Leverantörsskulder		79 943	79 535
Skatteskulder		4 137	3 380
Övriga skulder		4	58 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	326 297	253 280
Summa kortfristiga skulder		5 973 781	648 457

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 451 938

45 638 537

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		614 010	379 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	346 691	346 691
Erhållen ränta		181	4
Betald ränta		-564 535	-436 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		396 347	289 772
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-110	0
Förändring av kortfristiga fordringar	5	31 765	-46 961
Förändring av leverantörsskulder		408	15 717
Förändring av kortfristiga skulder	7	17 138	-38 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		445 548	219 611
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	6	-253 800	-253 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-253 800	-253 800
Årets kassaflöde		191 748	-34 189
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 679 150	2 713 339
Likvida medel vid årets slut		2 870 898	2 679 150

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNA 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ingen anställd personal. Personalkostnader avser arvoden till styrelsen beslutade på stämma.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	89 805	82 057
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	78 300	72 800
Årsavgifter	1 690 557	1 509 425
Tillägg för kabel-tv	79 200	79 200
Öres- och kronutjämning	3	-19
	1 937 865	1 743 463

Not 3 Rörelsekostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Förbrukningsmaterial	1 612	875
Snöröjning	33 737	30 021
Fastighetsskötsel och städ	147 364	141 288
	182 713	172 184
Reparationer & underhåll		
Tvättstuga	11 514	11 651
Va/sanitet	0	9 084
Ventilation	0	97 292
Övrigt	1 138	2 051
Installationer	1 864	0
	14 516	120 078
Taxebundna kostnader		
El- och nätavgifter	45 787	48 121
Uppvärmning/Fjärrvärme	309 953	294 726
Vatten och avlopp	98 582	76 900
Avfallshantering	39 150	37 889
	493 472	457 636
Övriga driftkostnader		
Försäkringspremie	33 968	27 958
Kabel-tv	35 176	33 015
	69 144	60 973

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	41 500	40 516
	41 500	40 516

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	0	2 995
Bredband	66 874	62 113
Ekonomisk förvaltning	66 146	62 112
Övriga förvaltningskostnader	60	0
Bankkostnader	4 944	4 263
Övriga externa kostnader	1 348	3 985
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Lagstadgade sociala avgifter	9 426	9 426
	178 798	174 894

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader	346 691	346 691
	346 691	346 691
	1 326 834	1 372 972

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 246 865	45 246 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 246 865	45 246 865
Ingående avskrivningar	-2 417 324	-2 070 633
Årets avskrivningar	-346 691	-346 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 764 015	-2 417 324
Utgående redovisat värde	42 482 850	42 829 541
Taxeringsvärden byggnader	15 838 000	15 838 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	23 038 000	23 038 000
Taxeringsvärden bostad	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärden lokal	238 000	238 000
	23 038 000	23 038 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	30 805	27 807
Bredband / kabel-TV	0	22 819
Fastighetsskötsel	38 232	36 851
Datakommunikation	25 144	2 352
Bankkostnader	3 900	0
	98 081	89 829

Not 6 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 2858453174	3,56	2029-11-23	5 400 000	5 475 000
Swedbank 2953149230	1,33	2027-11-25	7 560 000	7 665 000
Swedbank 2858453224	4,98	2025-11-25	5 309 600	5 383 400
			18 269 600	18 523 400
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 563 400	-253 800
Amortering år 1				253 800
Amortering år 2-5				1 015 200

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Arvoden	60 000	30 000
Sociala avgifter	18 852	9 426
Låneräntor	51 078	52 899
Förutbetalda hyror och avgifter	139 642	100 624
El	4 554	4 720
Värme	39 183	42 615
Vatten	7 355	6 572
Renhållning	3 316	3 218
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 317	3 205
	326 297	253 279

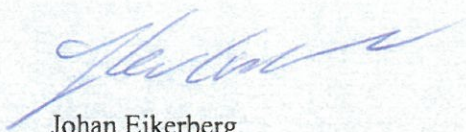
Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning		20 300 000
		20 300 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

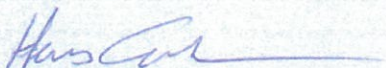
Trollhättan 2025-06-30



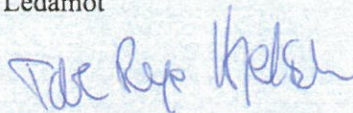
Johan Eikerberg
Ordförande



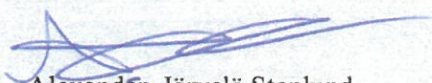
Anna Gunnarsson
Ledamot



Hans Carlsson
Ledamot



Tove Rye Hjelseth
Ledamot



Alexander Järvelä Stenlund
Ledamot



Mats Sonesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-06-17

Motaz Walid Hanna Aziz
Revisor

