

Brf Lodjuret i Krokslätt

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Lodjuret i Krokslätt
769615-8000
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lodjuret i Krokslätt, 769615-8000, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Elinor Karlsson	Ordförande	2023
Marlene Elfström	Ledamot	2023
Josip Piperkovic	Ledamot	2023
Andrea Lundberg Blank	Ledamot	2023
Elin Johansson	Ledamot	2023
Martin Bergström	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Eva Skvor	Suppleant	2023
-----------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström	Auktoriserad revisor	2023
Adact Revisorer & Konsulter		

Valberedning

Andrea Lundberg Blank		2023
-----------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lodjuret 6 och Lodjuret 7 i Mölndal kommun med därpå uppförda byggnader med sammanlagt 24 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheternas adresser är Hökegårdsgatan 9 A-C och Kroksläatts Parkgata 52 A-C.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 2 lokaler, 4 förråd, 1 garage samt 12 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
15	9

Total tomtarea:	1 966 kvm
Total bostadsarea:	1 483 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 368 kvm
- varav hyresrättsarea:	115 kvm
Total lokalarea:	108 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Javad Paeizeh	26 kvm
Josip Piperkovic	35 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2023-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under 2022 enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Hagwalls Förvaltning & Fastighetsservice
Städbolaget i Göteborg *
Tele2
Mölndal Energi
Mölndal Energi
Tekniska Förvaltningen Mölndals Stad

Teknisk förvaltning
Städning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Hushålls- och sorterat avfall

* Nytecknat avtal fr.o.m. 2022-01-15

Samfällighet

Föreningen ingår i en samfällighet med grannföreningen Brf Lodjuret 2-3 till vilka 43% av kostnaden för avfallshantering vidarefaktureras.



Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 281 870 kr och planerat underhåll för 15 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2022 avser beskärning av träd på gården.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 369 000 kr, vilket motsvarar 228 kr per kvm. Avsättningen till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan och 2022 avsätts det 102 000 kr till kommande underhåll.

Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Till kommande år planeras närmast förestående ett byte av fjärrvärmväxlare och andra energieffektiviserande åtgärder såsom tilläggsisolering av rör med mera.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte av armaturer i gemensamma utrymmen	2021
Relining av avloppsstammar	2021
Byte av fönster och balkongdörrar	2020
Tvätt och målning av fasad	2020
Ommålning och mattbyte i trapphus	2019
Målning av trappuppgångar	2018
Byte till nya säkerhetsdörrar lägenheter/källare/vind	2018
Installation av nytt låssystem	2018
Åtgärder efter vattenläcka i bostadsrätt	2016
Brandskyddsgenomgång	2016
Besiktning av hyreslägenheter	2016
Byte av tvättmaskiner i tvättstuga	2016
OVK-besiktning	2015
Reparation sockel fasad	2015
Nya torkmaskiner i tvättstuga	2015
Nya friskluftsventiler i källarum	2014
Nyasfaltering garagedfarten	2014
Ny mur i garaget	2014
Reparation efter fuktskada i bostadsrätt	2014
Reparation efter fuktskada i lokal	2014
Reparation av fuktskada i badrum, hyresrätt	2014
Reparation efter brand i hyresrätt	2014
Byte av element i en bostadsrätt	2013
Injustering av värmesystem	2013
Byte av termostatventiler	2013
Byte av värmepump	2013
Reparation av fuktskada i badrum, hyresrätt	2012
Byte av garageport	2011
Renovering av tvättmaskin	2011
Byte av elmätare	2011
Byte av element, två bostadsrätter	2011
Renovering av sovrums-golv, hyresrätt	2010
Renovering badrum, hyresrätt	2009
Byte av varmvattenventil	2009
Byte av vindgavelfönster	2009
Byte av expansionskärl	2008

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (f.g. år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan understiga eller överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. En medlem kan även inneha fler än en bostadsrätt. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då den höjdes med 5 %. Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5,50% från och med 2023-01-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 341	1 362	1 229	1 293
Resultat efter finansiella poster *	-411	-206	-295	-261
Förändring av underhållsfond	87	15	-28	-106
Resultat efter fondförändringar	-498	-221	-266	-155
Sparande kr / kvm	55	201	135	175
Soliditet %	61	61	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	752	752	717	717
Bostadshyra kr / kvm	1 070	1 054	1 034	1 017
Driftskostnad, kr / kvm	410	439	353	333
Energikostnad, kr / kvm	209	191	194	168
Ränta, kr / kvm	74	75	79	93
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	64	49	49	49
Lån, kr / kvm	6 718	6 799	6 879	6 960
Räntekänslighet (%)	10,38	10,51	11,16	11,29
Snittränta (%)	1,10	1,10	1,15	1,33

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 163 721	194 972	-1 711 528	-205 722
Disposition enligt föreningsstämma			-205 722	205 722
Avsättning till underhållsfond		102 000	-102 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 000	15 000	
Årets resultat				-410 839
Vid årets slut	19 163 721	281 972	-2 004 250	-410 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 917 250
Årets resultat före fondförändring	-410 839
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-102 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 000
Summa över/underskott	-2 415 089

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 415 089**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 295 530	1 303 150
Övriga rörelseintäkter	3	45 191	43 840
Summa rörelseintäkter		1 340 721	1 346 990
		1 340 721	1 346 990
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-281 870	-41 565
Planerat underhåll	5	-15 000	-62 100
Driftskostnader	6	-652 859	-698 899
Övriga kostnader	7	-136 755	-104 907
Personalkostnader	8	-64 395	-62 555
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-484 129	-463 605
Summa rörelsekostnader		-1 635 008	-1 433 631
Rörelseresultat		-294 287	-86 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 085	62
Räntekostnader		-117 637	-119 143
Summa finansiella poster		-116 552	-119 081
Resultat efter finansiella poster		-410 839	-205 722
Resultat före skatt		-410 839	-205 722
Årets resultat		-410 839	-205 722

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	25 742 707	26 216 464
Inventarier, maskiner och installationer	11	29 543	39 915
		<u>25 772 250</u>	<u>26 256 379</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>25 772 250</u>	<u>26 256 379</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		9 423	27 434
Övriga fordringar		829	1 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 658	30 688
		<u>44 910</u>	<u>59 242</u>

Kassa och bank

	13	2 224 677	2 268 136
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>2 269 587</u>	<u>2 327 378</u>
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>28 041 837</u>	<u>28 583 757</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 163 721	19 163 721
Underhållsfond		281 972	194 972
		19 445 693	19 358 693
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 004 250	-1 711 528
Årets resultat		-410 839	-205 722
		-2 415 089	-1 917 250
Summa eget kapital		17 030 604	17 441 443
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	10 560 470	10 688 650
		10 560 470	10 688 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	128 180	128 180
Leverantörsskulder		106 189	114 916
Skatteskulder		934	3 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 460	206 813
		450 763	453 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 041 837	28 583 757

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-294 286	-86 641
Avskrivningar	484 129	463 606
	189 843	376 965
Erhållen ränta	1 085	62
Erlagd ränta	-117 637	-119 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	73 291	257 883
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	14 331	-27 867
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 901	91 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 721	321 245
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-586 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-586 176
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-128 180	-128 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 180	-128 180
Årets kassaflöde	-43 459	-393 111
Likvida medel vid årets början	2 268 136	2 661 247
Likvida medel vid årets slut	2 224 677	2 268 136

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvävet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Fasader	10-50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50-60 år
Säkerhetsdörrar	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Relining	30 år
Övrigt	40 år
Låssystem	20 år
LED-armaturer	15 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 029 372	1 029 372
Hyror bostäder	122 559	121 200
Hyror lokaler	96 000	92 500
Hysesrabatt lokaler *	-18 000	-5 500
Hyror p-platser/garage	50 731	51 635
Övriga objekt	14 868	13 943
Summa	1 295 530	1 303 150

* 2022 erhöll lokalhyresgäst rabatt på grund av vattenskador som gjorde delar av lokal indisponibel för en period. 2021 erhöll nyttillträdd lokalhyresgäst reducerad hyra till och med 2021-12-31.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	4 796	2 380
Övriga intäkter	5 550	5 418
Intäkter via samfällighet *	34 845	36 042
Summa	45 191	43 840

* Avser främst kostnader för avfallshantering som delas med grannföreningen.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 521	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 099
VA & sanitet, installationer	3 938	-
Värme, installationer	24 071	-
Ventilation, installationer	21 201	-
El, installationer	-	6 259
Övriga installationer *	-	25 088
Vattenskador	216 139	2 119
Summa	281 870	41 565

* Kostnad 2021 avser igenbyggnation av radonrör.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp	-	62 100
Markytor och grönytor	15 000	-
Summa	15 000	62 100

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	42 096	41 546
Teknisk förvaltning *	61 500	67 055
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	2 557
Städning **	32 349	-
Besiktningkostnader ***	1 085	24 791
Snöröjning	11 129	19 550
Förbrukningsmaterial	3 945	4 293
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	9 213
El	65 298	32 695
Uppvärmning	164 012	171 112
Vatten och avlopp	103 012	99 992
Avfallshantering	86 109	81 024
Försäkringar	38 448	36 214
Systematiskt brandskyddsarbete	4 355	67 338
Kabel-TV	39 521	41 519
Summa	652 859	698 899

* P.g.a. periodiseringmiss vid byte av förvaltare innefattar kostnaden för 2021 13 månaders fastighetsskötsel.

** Nytecknat avtal sedan 2022-01-15.

*** Av kostnaden 2021 avser 9 218 kr OVK-besiktning och 15 573 kr avser radonmätningar.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	1 755	1 924
Ekonomisk förvaltning	54 704	52 252
Övriga förvaltningskostnader	12 383	23 123
Revision	12 681	12 813
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	884
Bankkostnader	748	3 177
IT-tjänster	4 114	4 114
Övriga externa tjänster *	45 100	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 470	4 420
Övriga externa kostnader	800	2 200
Summa	136 755	104 907

* Avser upprättande av underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	49 000	47 600
Summa	49 000	47 600
Sociala avgifter	15 395	14 955
Summa	64 395	62 555

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	473 757	453 233
Inventarier, maskiner och installationer	10 372	10 372
Summa	484 129	463 605

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	22 893 085	22 306 909
-Mark	7 280 000	7 280 000
	30 173 085	29 586 909
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	586 176
	-	586 176
Utgående anskaffningsvärden	30 173 085	30 173 085
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 956 621	-3 503 388
	-3 956 621	-3 503 388
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-473 757	-453 233
	-473 757	-453 233
Utgående avskrivningar	-4 430 378	-3 956 621
Redovisat värde	25 742 707	26 216 464
Varav		
Byggnader	18 462 707	18 936 464
Mark	7 280 000	7 280 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 200 000
Lokaler	564 000	653 000
Totalt taxeringsvärde	26 364 000	25 853 000
Varav byggnader	15 121 000	13 809 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	103 719	103 719
	103 719	103 719
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	103 719	103 719
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-63 804	-53 432
	-63 804	-53 432
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 372	-10 372
	-10 372	-10 372
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-74 176	-63 804
 Redovisat värde	29 543	39 915

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	16 560	15 263
Övriga förutbetalda kostnader	18 098	15 425
Summa	34 658	30 688

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	780	780
Transaktionskonto Handelsbanken	2 223 897	2 267 356
Summa	2 224 677	2 268 136

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	128 180	128 180
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 560 470	5 688 650
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 000 000	5 000 000
Summa	10 688 650	10 816 830

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	10 688 650	10 816 830
Summa	10 688 650	10 816 830

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,07 %	2026-02-25	2 336 830	-	-48 180	2 288 650
Swedbank	0,95 %	2024-02-23	3 480 000	-	-80 000	3 400 000
Swedbank	1,19 %	2028-02-25	5 000 000	-	-	5 000 000
Summa			10 816 830	-	-128 180	10 688 650

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	62 556
Upplupna räntekostnader	969	979
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	101 409	98 037
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 100
Upplupna kostnader	37 606	34 141
Summa	215 460	206 813

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 400 000	14 400 000
Summa ställda säkerheter	14 400 000	14 400 000

Underskrifter

Mölnadal, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elinor Karlsson

Marlene Elfström

Josip Piperkovic

Andrea Lundberg Blank

Elin Johansson

Martin Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 27 2023 10:16AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643D2365C8BEB
APR 27 2023 10:16AM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Apr 17 2023 12:55PM

Marlene Elfström (Esignatur)

Signerad: Apr 24 2023 10:04AM

Andrea Lundberg Blank (Esignatur)

Signerad: Apr 27 2023 09:30AM

Martin Bergström (Esignatur)

Signerad: Apr 17 2023 01:26PM

Elinor Karlsson (Esignatur)

Signerad: Apr 17 2023 07:00PM

Josip Piperkovic (Esignatur)








Signerad: Apr 17 2023 07:00PM

Elin Johansson (Esignatur)

Signerad: Apr 26 2023 10:03AM

Håkan Kjellström (Esignatur)

Signerad: Apr 27 2023 10:16AM

Apr 17 2023 12:55PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2023 07:00PM	Elinor Karlsson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 07:00PM	 Elinor Karlsson signerade dokumentet
Apr 24 2023 10:03AM	Marlene Elfström granskade dokumentet:
Apr 24 2023 10:04AM	 MARLENE ELFSTRÖM signerade dokumentet
Apr 17 2023 01:28PM	Josip Piperkovic granskade dokumentet:
Apr 17 2023 07:00PM	 JOSIP PIPERKOVIC signerade dokumentet
Apr 17 2023 01:32PM	Andrea Lundberg Blank granskade dokumentet:
Apr 27 2023 09:30AM	 ANDREA LISA MARIA LUNDBERG BLANK signerade dokumentet
Apr 26 2023 10:03AM	Elin Johansson granskade dokumentet:
Apr 26 2023 10:03AM	 ELIN JOHANSSON signerade dokumentet
Apr 17 2023 01:10PM	Martin Bergström granskade dokumentet:
Apr 17 2023 01:26PM	 MARTIN BERGSTRÖM signerade dokumentet
Apr 27 2023 10:16AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 27 2023 10:16AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 27 2023 10:16AM	Dokumentet har signerats



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 2022.

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 2022 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lodjuret i Krokslätt för år 2022.

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 revisionssed 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

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Lodjuret

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 27 2023 10:20AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643D268ADFBB2
APR 27 2023 10:20AM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Håkan Kjellström (Esignatur)

Signerad: Apr 27 2023 10:20AM

Skickades: Apr 17 2023 01:01PM

Registrerade händelser

Apr 17 2023 01:01PM Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna

Apr 27 2023 10:20AM Håkan Kjellström granskade dokumentet:

Apr 27 2023 10:20AM  HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet

Apr 27 2023 10:20AM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

