

BRF Löjtnantshjärtat
Org nr 769626-8098

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-25 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kviberg 741:177 i Göteborgs kommun vilken tillträdde 2015-08-05 och avräkningen mot byggbolaget Skanska skedde 2015-11-19, då även slutfinansiering genom Swedbank genomfördes. Fastigheten består av 2 flerbostadshus med nybyggnadsår 2015 och värdeår 2015. Byggnadens bostadsrättsyta är cirka 4 536 m² och är fördelat på 70 lägenheter. Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffningsvärde

Anskaffningsvärde byggnader	164 137 000 kr
Anskaffningsvärde mark	32 150 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	20	27	11

Föreningen har även 65 st parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar i föreningens fastighet.

Under året har inga reparationsprojekt eller annan liknande verksamhet bedrivits, då föreningen precis har övertagit verksamheten från byggtrepenören Skanska.

Övertagandet har skett med ett redan färdigställt koncept där samtliga nödvändiga yttre resurser till exempel ekonomisk eller teknisk förvaltning, har kontrakterats för den närmaste framtiden av den gamla styrelsen/föreningen. Inga större förändringar härvidlag kommer att ske under nästa räkenskapsår eller tills dess att existerande kontrakt löper ut.

Den ekonomiska planen som upprättades 9 dec 2014 har följts.

Inflyttning i de båda fastigheterna Kadettgatan 1-3 samt Rustmästaregatan 13-15 skedde enligt plan,

Kadettgatan 3 inflyttades i juni 2015
Kadettgatan 1 inflyttades i juni 2015
Rustmästaregatan 15 inflyttades i september 2015
Rustmästaregatan 13 inflyttades i september 2015.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	-
Antal tillkommande medlemmar	99
Antal avgående medlemmar	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	106

Under året har 7 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Jan Johansson	Ordförande
Nina Rosenqvist	Ledamot
Jonas Näslund	Ledamot
Irina Djordjievskaja	Ledamot
Olle Ström	Ledamot

Valberedning

Anette Halling

Revisorer

Göran Johansson, Auktoriserad revisor, KPMG

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls den 10 december 2015

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat före förändring av yttre fond	-446 594
Årets avsättning till yttre fond	-35 487
	<hr/>
Totalt	-482 081

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-482 081
	<hr/>
Totalt	-482 081

g

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 799 672	-
Övriga rörelseintäkter	3	236 102	687 224
Summa rörelseintäkter		<u>2 035 774</u>	<u>687 224</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-530 181	-
Övriga externa kostnader	5	-65 070	-
Personalkostnader	6	-17 959	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-688 463	-
Summa rörelsekostnader		<u>-1 301 673</u>	<u>0</u>
<i>Rörelseresultat</i>		734 101	687 224
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 180 695	-687 224
Summa finansiella poster		<u>-1 180 695</u>	<u>-687 224</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-446 594	0
<i>Resultat före skatt</i>		-446 594	0
<i>Årets resultat</i>		<u>-446 594</u>	<u>0</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	195 598 537	32 150 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	92 500 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>195 598 537</u>	<u>124 650 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>195 598 537</u>	<u>124 650 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	225 417	3 586 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 076	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>288 493</u>	<u>3 586 774</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	870 893	6 675
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>870 893</u>	<u>6 675</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 159 386</u>	<u>3 593 449</u>
Summa tillgångar		<u>196 757 923</u>	<u>128 243 449</u>

g

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		121 555 000	-
Upplåtelseavgift		15 200 000	-
Fond för yttre underhåll		35 487	-
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		136 790 487	0
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 487	-
Årets resultat		-446 594	-
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-482 081	0
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		136 308 406	0
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	59 632 000	-
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		59 632 000	0
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15	-	97 636 579
Leverantörsskulder		153 632	-
Skatteskulder		24 000	-
Övriga skulder		-	30 412 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	639 885	194 870
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		817 517	128 243 449
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		196 757 923	128 243 449
		<hr/>	<hr/>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

g

BRF Löjtnantshjärtat
769626-8098

8(15)

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning		59 632 000	-
Summa ställda säkerheter		<u>59 632 000</u>	<u>0</u>

9

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 452 435	-
Kabel-TV	70 765	-
Hysesintäkter garage/p-platser	73 780	-
El	124 010	-
Vatten	78 682	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 799 672</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Avräkning Skanska	236 039	687 224
Summa	236 039	687 224

9

Not 4 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetskötsel	95 961	-
El	118 868	-
Uppvärmning	79 560	-
Vatten	20 273	-
Övriga driftskostnader	215 519	-
Summa	530 181	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsavgift	24 000	-
Övriga externa kostnader	41 070	-
Summa	65 070	0

Not 6 Personal

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	16 295	-
Sociala kostnader	1 664	-
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 959	0

9

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Byggnader	688 463	-
Summa	688 463	0

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	32 150 000	-
Nyanskaffningar fg år	-	32 150 000
- Omklassificeringar	92 500 000	-
- Nyanskaffning	71 637 000	-
Utgående anskaffningsvärde	196 287 000	32 150 000
- Ackumulerade avskrivningar vid årets början	0	0
- Årets avskrivningar	-688 463	-
Utgående avskrivningar	-688 463	0
Redovisat värde	195 598 537	32 150 000
Varav mark	32 150 000	32 150 000

9

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Pågående nyanläggningar	<u>92 500 000</u>	<u>92 500 000</u>
Redovisat värde	<u>92 500 000</u>	<u>92 500 000</u>
- Omklassificeringar	-92 500 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	<u>92 500 000</u>
Utgående avskrivningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	225 417	-
Redovisningsmedel Skanska	-	2 899 550
Avräkningskonto Skanska	-	687 224
Summa	<u>225 417</u>	<u>3 586 774</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	23 438	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 638	-
Summa	63 076	0

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Transaktionskonto	<u>870 893</u>	<u>6 675</u>
Summa	870 893	6 675

Not 13 Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämma</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	-	121 555 000	-	121 555 000
Upplåtelseavgifter	-	15 200 000	-	15 200 000
Fond för yttre underhåll	-	35 487	-	35 487
Summa bundet eget kapital	0	136 790 487	0	136 790 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-	-35 487	-	-35 487
Årets resultat	-	-446 594	-	-446 594
Summa fritt eget kapital	0	-482 081	0	-482 081
Summa eget kapital	0	136 308 406	0	136 308 406

2015-12-31

2014-12-31

Fond för yttre underhåll

Årets avsättning enligt stadgar	35 487	-
Vid årets slut	<u>35 487</u>	<u>0</u>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank	%	-	-	-	-
Lån 2856964123	1,780	2020-11-25	-	-	15 444 000
Lån 2856964149	1,520	2019-11-25	-	-	15 444 000
Lån 2856964156	1,270	2018-11-23	-	-	15 444 000
Lån 2856964164	1,070	2017-11-24	-	-	13 300 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-	-	-
			0	0	59 632 000

g

BRF Löjtnantshjärtat
769626-8098

14(15)

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Limit	-	165 000 000

Skanska har gått i borgen för byggnadskreditiv.
Kreditivet beräknas lösas i samband med att samtliga bostadsrätter har tillträts.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	236 762	-
Fastighetsskötsel	2 535	-
El	45 909	-
Värme	17 671	-
Extern revisor	15 000	-
Räntekostnader	96 591	-
Övriga upplupna kostnader	-	194 870
Övriga förutbetalda intäkter	225 417	-
Summa	<u>639 885</u>	<u>194 870</u>

g


Göteborg 2016-04-29


Jan Johansson
Ordförande


Irina Djordjievska
Ledamot


Nina Rosenqvist
Ledamot


Olle Ström
Ledamot


Jonas Näslund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 29

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad Revisor KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Löjtnantshjärtat, org. nr 769626-8098

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjtnantshjärtat för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Löjtnantshjärtats finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Löjtnantshjärtat för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016-04-29

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor