

Årsredovisning 2021

BRF LÖJTNANTSHJÄRTAT

769626-8098



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖJTNANTSHJÄRTAT

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-08-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göteborg Kviberg 741:177, nybyggnadsår 2015. Föreningen har 70 bostadsrätter fördelat på två flerbostadshus om totalt 4 536 kvm.

Föreningen ingår som en av tio fastigheter i Samfälligheten Öster om Bellevue.

Föreningen förfogar över 38 parkeringsplatser för personbilar som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Samtliga parkeringsplatser är belägna på kvartersmark som tillhör och förvaltas av samfälligheten.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

| | Antal | Total yta, kvm |
|--------------|-----------|----------------|
| 1 rok | 12 | 420 |
| 2 rok | 20 | 996 |
| 3 rok | 27 | 2 118 |
| 4 rok | 11 | 1 002 |
| Summa | 70 | 4 536 |

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring ingår. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare. Hemförsäkring bekostas däremot av bostadsrättshavarna själva och är obligatorisk.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Jan Johansson | Ordförande | Tillträdde 1 november |
| Jonas Näslund | F.d. ordförande | Avgick 31 oktober |
| Olof Ström | Vice ordförande | |
| Irina Djordjievska Tasevska | Sekreterare | |
| Anna Linnea Wallin | Ekonomiansvarig | Tillträdde 1 juli |
| Emma Hammo | F.d. ekonomiansvarig | Avgick 30 juni |
| Matthew Mossadegh Kahnamooiy | Suppleant | |

VALBEREDNING

Hanna Nguyen och Felicia Lindén.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

| | |
|----------------------|---|
| Extern revisor, KPMG | Huvudansvarig revisor Jan Jörgen Nilsson |
|----------------------|---|

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Tvätt och behandling av träaltaner.
- 2022 Lackning av bord och bänkar på innergård.

- 2022 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, utfördes på grund av pandemin ett år senare än planerat i januari 2022, efter anstånd från kommunen. Resultatet av besiktningen blev Ej godkänd. Åtgärder och ombesiktning kommer därför att genomföras snarast möjligt under våren.
- 2022 Sättningar i tomtmarken har påverkat trottoarer som omgärdar föreningens fastighet. Ansvar för trottoarerna ligger inom ramen för Samfälligheten Öster om Bellevue, som bevakar sättningarna löpande och planerar åtgärder vid behov.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi och har byggt upp en starkare kassa än vad som är beräknat i den ekonomiska planen. Avsättning till framtida underhåll har gjorts enligt plan. Årsavgifterna har varit oförändrade under året och inga justeringar planeras heller för 2022. Ett av föreningens lån hos Swedbank har under året lagts om till en förmånligare ränta. I samband med det gjordes en extra amortering med 400 000 kr.

Enligt budgeten för 2022, som fastslogs i november, täcker beräknade intäkter beräknade kostnader, inklusive indexregleringar av avtal och taxebundna utgifter, samt avsättningar för framtida underhåll. Budgeten visar på fortsatt god likviditet.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, vilket gör att det bokföringsmässiga resultatet alltid blir negativt. Eftersom föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten, inklusive amorteringar och avsättningar, är det för läsaren mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, i stället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under våren tecknades ett treårigt fastprisavtal på el med Vattenfall, vilket blivit mycket förmånligt för föreningen. Avtalet sträcker sig till 2024-01-31.

Ny städentreprenör har anlåtats vilket lett till betydande förbättringar och på sikt även minskade underhållskostnader.

Föreningens ekonomiska förvaltare Husjuristerna köptes upp av det norskbaserade företaget Nabo, vilket lett till ett bättre administrativt stöd för såväl föreningens medlemmar som för styrelsens arbete. Omställningsperioden präglades dock av bristande information till både förening och medlemmar, vilket påtalades. Problemen löstes efter dialog med förvaltaren.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Upprustningen av innergården, enligt stämmobeslut 2017, färdigställdes och invigdes i oktober tillsammans med medlemmar och anlita trädgårdsarkitekt. Avsikten var att skapa en mer inbjudande samlingsplats för alla medlemmar samtidigt som trygghet och öppenhet varit ledord för att inte skapa mörka platser för objudna gäster.

Brf Löjtnantshjärtat är medlem i föreningen Fastighetsägare Gamlestaden och i dialog med kommunen bedrivs ett kontinuerligt arbete med att skapa ett tryggare närområde för allas trevnad.

En femårsgarantibesiktning av entreprenaden gjordes 2020 och majoriteten av garantifelen åtgärdades under 2021. Garantibesiktningen och garantiarbetet är därmed avslutat med för föreningen gott resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning | 3 834 435 | 3 850 557 | 4 052 367 | 3 527 946 |
| Resultat efter fin. poster | -586 178 | -1 386 479 | -493 966 | -682 764 |
| Soliditet, % | 70 | 70 | 70 | 70 |
| Yttre fond | 2 539 487 | 2 539 487 | 1 973 487 | 1 407 487 |
| Taxeringsvärde | 108 000 000 | 108 000 000 | 108 000 000 | 80 000 000 |
| Bostadsyta, kvm | 4 536 | 4 536 | 4 536 | 4 536 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 714 | 712 | 711 | 652 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 12 333 | 12 461 | 12 682 | 12 754 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 121 555 000 | - | - | 121 555 000 |
| Upplåtelseavgifter | 15 200 000 | - | - | 15 200 000 |
| Fond, yttre underhåll | 2 539 487 | - | - | 2 539 487 |
| Balanserat resultat | -4 274 599 | -1 386 479 | - | -5 661 078 |
| Årets resultat | -1 386 479 | 1 386 479 | -586 178 | -586 178 |
| Eget kapital | 133 633 409 | 0 | -586 178 | 133 047 231 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 661 078 |
| Årets resultat | -586 178 |
| Totalt | -6 247 256 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 566 000 |
| Balanseras i ny räkning | -6 813 256 |
| | -6 247 256 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 3 834 435 | 3 850 557 |
| Rörelseintäkter | | 42 | 49 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 834 477 | 3 850 606 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -1 705 420 | -2 446 893 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -196 774 | -219 873 |
| Personalkostnader | 8 | -170 902 | -117 429 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 641 370 | -1 641 370 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 714 466 | -4 425 565 |
| RÖRELSERESULTAT | | 120 011 | -574 959 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 014 | 3 005 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -709 203 | -814 526 |
| Summa finansiella poster | | -706 189 | -811 521 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -586 178 | -1 386 479 |
| ÅRETS RESULTAT | | -586 178 | -1 386 479 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 185 750 317 | 187 391 687 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 185 750 317 | 187 391 687 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 185 750 317 | 187 391 687 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 27 161 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 210 791 | 242 894 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 237 952 | 242 894 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 672 265 | 3 323 164 |
| Summa kassa och bank | | 3 672 265 | 3 323 164 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 910 217 | 3 566 058 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 189 660 534 | 190 957 745 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 136 755 000 | 136 755 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 539 487 | 2 539 487 |
| Summa bundet eget kapital | | 139 294 487 | 139 294 487 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 661 078 | -4 274 599 |
| Årets resultat | | -586 178 | -1 386 479 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 247 256 | -5 661 078 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 133 047 231 | 133 633 409 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 41 589 592 | 44 053 984 |
| Summa långfristiga skulder | | 41 589 592 | 44 053 984 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 14 354 496 | 12 470 104 |
| Leverantörsskulder | | 140 971 | 238 647 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 61 099 | 54 429 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 467 145 | 507 172 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 023 711 | 13 270 352 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 189 660 534 | 190 957 745 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 3 323 164 | 4 062 800 |
| Resultat efter finansiella poster | -586 178 | -1 386 479 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 641 370 | 1 641 370 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 055 192 | 254 891 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 4 942 | 33 920 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -131 033 | -25 279 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 929 101 | 263 532 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -580 000 | -1 003 168 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -580 000 | -1 003 168 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 349 101 | -739 636 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 672 265 | 3 323 164 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Löjtnantshjärtat har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen har anpassats till ny redovisningsmall, varvid föregående års siffror, till vissa delar, inte är jämförbara.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 5 700 | 6 240 |
| Hysesintäkter, p-platser | 228 000 | 230 500 |
| Årsavgifter, bostäder | 3 239 611 | 3 229 466 |
| Övriga intäkter | 361 166 | 384 400 |
| Summa | 3 834 477 | 3 850 606 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Besiktning och service | 148 798 | 141 740 |
| Fastighetsskötsel | 178 494 | 166 507 |
| Städning | 121 252 | 80 411 |
| Övrigt | 182 689 | 864 442 |
| Summa | 631 233 | 1 253 100 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Balkonger | 0 | 18 000 |
| Dörrar och lås/porttele | 375 | 34 316 |
| El | 19 461 | 15 299 |
| Hissar | 0 | 8 975 |
| Reparationer | 550 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 6 609 | 6 710 |
| VA | 3 330 | 105 255 |
| Ventilation | 0 | 22 263 |
| Värme | 0 | 6 555 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 18 750 |
| Summa | 30 325 | 236 123 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 263 056 | 261 744 |
| Uppvärmning | 176 890 | 124 963 |
| Vatten | 152 740 | 141 237 |
| Summa | 592 686 | 527 944 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 51 260 | 49 114 |
| Kabel-TV | 189 292 | 189 136 |
| Samfällighet | 210 624 | 191 476 |
| Summa | 451 176 | 429 726 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Förbrukningsmaterial | 16 500 | 0 |
| Kameral förvaltning | 112 831 | 111 407 |
| Konsultkostnader | 0 | 24 454 |
| Revisionsarvoden | 20 625 | 20 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | 46 818 | 63 762 |
| Summa | 196 774 | 219 873 |
| | | |
| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| Sociala avgifter | 33 302 | 27 429 |
| Styrelsearvoden | 137 600 | 90 000 |
| Summa | 170 902 | 117 429 |
| | | |
| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2021 | 2020 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 709 203 | 814 526 |
| Summa | 709 203 | 814 526 |
| | | |
| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 196 287 000 | 196 287 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 196 287 000 | 196 287 000 |
| | | |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -8 895 313 | -7 253 943 |
| Årets avskrivning | -1 641 370 | -1 641 370 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -10 536 683 | -8 895 313 |
| | | |
| Utgående restvärde enligt plan | 185 750 317 | 187 391 687 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>32 150 000</i> | <i>32 150 000</i> |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 76 000 000 | 76 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Summa | 108 000 000 | 108 000 000 |

| NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Bredband | 28 350 | 0 |
| El | 24 307 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 17 333 | 16 588 |
| Förvaltning | 28 208 | 0 |
| Vatten | 5 501 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 107 092 | 226 306 |
| Summa | 210 791 | 242 894 |

| NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Swedbank Hypotek AB | 2030-11-25 | 1,08 % | 14 628 160 | 14 778 160 |
| Swedbank Hypotek AB | 2029-11-23 | 1,33 % | 15 051 328 | 15 201 328 |
| Swedbank Hypotek AB | 2022-11-25 | 1,29 % | 13 924 496 | 14 074 496 |
| Swedbank Hypotek AB | 2024-11-25 | 0,96 % | 12 340 104 | 12 470 104 |
| Summa | | | 55 944 088 | 56 524 088 |
| Varav kortfristig del | | | 14 354 496 | 12 470 104 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| El | 32 824 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 305 491 | 355 546 |
| Uppvärmning | 26 349 | 0 |
| Utgiftsräntor | 59 853 | 65 179 |
| Vatten | 13 679 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 949 | 66 447 |
| Summa | 467 145 | 507 172 |

| NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 59 632 000 | 59 632 000 |
| Summa | 59 632 000 | 59 632 000 |

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att vara en fortsatt attraktiv bostadsrättsförening planerar styrelsen att installera laddstolpar på ett antal av föreningens parkeringsplatser. Investeringen beräknas höja värdet på alla medlemmars lägenheter. Föreningsstämman förväntas fatta beslut i frågan vid årsstämman 2022.

Den obligatoriska ventilationskontroll, OVK, som utfördes under januari 2022 blev inte godkänd. Anledningen var huvudsakligen manuellt strypta eller försmutsade ventilationsdon i flera lägenheter och att flera lägenheter inte gjorts tillgängliga för besiktningsmannen. Föreningen fick därför ett föreläggande från kommunen om att snarast åtgärda bristerna. Åtgärderna kommer att utgöra en merkostnad för föreningen på cirka 80 000 kr exklusive moms.

Föreningen har ett bygglov för inglasning av uteplatser på våning 1–4, som löper ut under hösten 2022. Föreningen tillämpar individuell mätning av el- och vattenförbrukning. Under 2022 kommer föreningen att behöva omvärdera debiteringen av uppvärmning av varmvatten på grund av ökade kostnader.

Styrelsen tittar på att digitalisera informationsflödet till medlemmar, bland annat genom en investering av digitala informationstavlor till varje entré. Därmed minskas pappersförbrukningen samtidigt som boende får bättre tillgång till och översikt över information.

Under våren 2022 övergår föreningen till digitala parkeringstillstånd för föreningens parkeringsplatser. Lösningen innebär möjlighet för parkeringsinnehavare att själva kunna hantera flera olika bilar på samma parkeringsplats.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jan Johansson
Ordförande

Olof Ström
Vice ordförande

Irina Djordjievska Tasevska
Sekreterare

Anna Linnea Wallin
Ekonomiansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Jan Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2022 21:47

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio - 10.06.2022 17:02

DOCUMENT ID:

BkgSl6ClKq

ENVELOPE ID:

ByrxTRxKq-BkgSl6ClKq

DOCUMENT NAME:

Brf Löjtnantshjärtat, 769626-8098 - Signerad årsredovisning 2021.pdf

18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. OLOF STRÖM olle.strom@brflojtnantshjartat.se | Signed Authenticated | 10.06.2022 20:22 10.06.2022 20:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 24/02/1950) IP: 85.226.194.87 |
| 2. Anna Linnea Wallin anna.wallin@brflojtnantshjartat.se | Signed Authenticated | 10.06.2022 20:31 10.06.2022 17:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 27/05/1980) IP: 94.234.55.28 |
| 3. IRINA DJORDJIEVSKA TASEVSKA irina.djordjievaska@hotmail.com | Signed Authenticated | 10.06.2022 20:38 10.06.2022 20:37 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 11/03/1993) IP: 83.187.160.58 |
| 4. Jan Johansson jan.johansson@brflojtnantshjartat.se | Signed Authenticated | 10.06.2022 20:55 10.06.2022 20:54 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 15/03/1955) IP: 85.226.198.104 |
| 5. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se | Signed Authenticated | 10.06.2022 21:47 10.06.2022 21:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 17/01/1968) IP: 83.248.134.45 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjtnantshjärtat för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 vi 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 Löjtnantshjärtat för år 2021 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

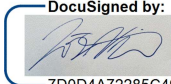
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelser 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 2022-06-10

KPMG AB

DocuSigned by:

 7D0D4A72285C498...

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

| | |
|---|---------------------------|
| Envelope Id: 82DC366069A749A18507A46AA5B1D05B | Status: Completed |
| Subject: Please DocuSign: Brf Löjtnantshjärtat RB 2021.pdf | |
| Source Envelope: | |
| Document Pages: 2 | Signatures: 1 |
| Certificate Pages: 2 | Initials: 0 |
| AutoNav: Enabled | Envelope Originator: |
| EnvelopeId Stamping: Enabled | Jörgen Nilsson |
| Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna | PO Box 50768 |
| | Malmö, SE -202 71 |
| | jorgen.nilsson1@kpmg.se |
| | IP Address: 83.248.134.45 |

Record Tracking

| | | |
|----------------------|-------------------------|--------------------|
| Status: Original | Holder: Jörgen Nilsson | Location: DocuSign |
| 6/10/2022 9:44:33 PM | jorgen.nilsson1@kpmg.se | |

Signer Events

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|--|--|---|
| Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None) |  <p>Signature Adoption: Uploaded Signature Image Signed by link sent to jorgen.nilsson1@kpmg.se Using IP Address: 83.248.134.45</p> | <p>Sent: 6/10/2022 9:45:02 PM Viewed: 6/10/2022 9:45:39 PM Signed: 6/10/2022 9:45:46 PM</p> |

Authentication Details

Identity Verification Details:

- Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
- Workflow Name: DocuSign ID Verification
- Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
- Identification Method: Electronic ID
- Type of Electronic ID: SE_BANKID
- Transaction Unique ID: 857aef95-ebc6-58ef-a3f9-a5eb1a32fe81
- Country of ID: SE
- Result: Passed
- Performed: 6/10/2022 9:45:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|------------------------------|------------------|----------------------|
| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
| Witness Events | Signature | Timestamp |
| Notary Events | Signature | Timestamp |
| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 6/10/2022 9:45:02 PM |
| Certified Delivered | Security Checked | 6/10/2022 9:45:39 PM |
| Signing Complete | Security Checked | 6/10/2022 9:45:46 PM |

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|--------------------------------|---------------|-------------------|
|--------------------------------|---------------|-------------------|

| | | |
|-----------|------------------|----------------------|
| Completed | Security Checked | 6/10/2022 9:45:46 PM |
|-----------|------------------|----------------------|

| Payment Events | Status | Timestamps |
|-----------------------|---------------|-------------------|
|-----------------------|---------------|-------------------|