

ÅRSREDOVISNING 2018

BRF Löjtnantshjärtat
Org nr 769626-8098

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kviberg 741:177 i Göteborgs kommun vilken tillträdde i maj 2015 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 totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 536 kvm 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 anskaffnings och taxeringsvärden:

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

Taxeringsvärde byggnad	62 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	18 000 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	80 000 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

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

Föreningen förfogar i nuläget över 38+2 st p-platser för personbilar som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Samtliga p-platser är belägna på kvartersmark som tillhör och förvaltas av Samfälligheten Öster om Bellevue.

Föreningen är en av tio fastigheter som ingår Samfälligheten Öster om Bellevue som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kviberg ga:47 och ga:48.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgerevision

Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn och riksdagen har antagit ändringarna som trädde i kraft 2016-07-01. De nya reglerna berör kallelsetider till stämma, styrelsens och revisorns skyldigheter gällande handlingar inför ordinarie stämma m.m.

På ordinarie föreningsstämma samt extra föreningsstämma röstade närvarande medlemmar enhälligt JA till beslut om antagande av nya stadgar.

Bostadsrättsföreningen har fått de nya stadgarna godkända av Bolagsverket med registreringsdatum 2018-10-24 och kungörelsedatum 2018-10-26. De nya stadgarna i sin helhet finns publicerade på föreningens hemsida.

Energibesparingsåtgärder

Under året har tekniska justeringar genomförts för att sänka fastighetens energiförbrukning. Åtgärderna beräknas innebära ca 5% effektivare energianvändning och minskade koldioxidutsläpp med en total lönsamhet på över 48% per år på investerat kapital, eller en pay-off tid på ca 2 år.

Trygghetsskapande åtgärder

Styrelsen jobbar kontinuerligt med flera trygghets och säkerhetsfrågor för att skapa en så trygg boendemiljö som möjligt för alla medlemmar. Nedan följer några exempel vad som genomförst:

Grannsamverkan

Brf Löjtnantshjärtats styrelse är initiativtagare till att Grannsamverkan har startats upp i hela Kvibergsstad. Syftet med den brottsförebyggande metoden Grannsamverkan är att göra bostadsområden mindre attraktiva för brottslig verksamhet samt öka tryggheten. Läs mer på www.samverkanmotbrott.se <<http://www.samverkanmotbrott.se>>

Belysning

Extra fasadbelysning har monterats på gavlarna vid Kadettgatan och Aspirantgatan. Ett område som tidigare varit väldigt mörkt och till viss del otryggt.

Övervakning av hissar

Samtliga hissar har anslutits till en tjänst som dygnet runt bevakar hissarna i realtid. Detta gör att förebyggande underhåll kan identifieras direkt och eventuella problem kan förhindras innan de behöver uppstå. För föreningen innebär detta bland annat färre fel och snabbare reparationer samt förlängd livstid på utrustningen. För personer som använder hissarna innebär det kortare väntetider vid driftstopp och ökad säkerhet vid användning. Vid ett driftstopp larmas även reparatör omgående per automatik.

↗

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	115
Antal tillkommande medlemmar	17
Antal avgående medlemmar	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	116

Under året har 10 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2018	2019
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	3250	3258
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	3 528	3 924
Minskning förutbetalda kostnader	139	0
Summa inbetalningar	3 667	3 924
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-2 569	-3 101
Ökning av upplupna kostnader	110	0
Amortering lån	-1 200	-600
Summa utbetalningar	-3 659	-3 701
Förändring under året	8	223
Utgående balans likvida medel	3 258	3 481

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 566 000 kr enligt underhållsplan.

7

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande styrelsemöte.

Jonas Näslund	Ordförande
Nina Rosenqvist	Ledamot
Emma Hammo	Ledamot
Irina Djordjievska Tasevksa	Ledamot
Olle Ström	Ledamot
Jan Johansson	Suppleant
Matthew Mossadegh	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Karlsson	Sammanställande
Anne-Lise Percia	

Revisorer

Revisionsfirman	KPMG
-----------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-31
Extra föreningsstämma hölls den 2018-06-26

7

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Inga planerade regleringar av årsavgifterna under 2019.

Skatter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter byggnadens färdigställande. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi och har sedan år 2015 byggt upp en starkare kassa än vad som är beräknat i den Ekonomiska planen. Med anledning av detta gjordes en större extraamortering i november 2018 i samband med villkorsändring av ett av föreningens lån.

Avsättning i nivå enligt underhållsplan, som har slutår 2046, har även gjorts.

Under 2019 planerar styrelsen att placera en del av föreningens likvida medel i ett SBAB-konto. Ett SBAB-konto är ett tryggt och bra sätt att placera överskottet på med en bra ränta. Dessutom är det fria uttag, ingen bindningstid och inga avgifter.

Styrelsen har under hösten 2018 arbetat med budgeten för 2019 och fastslagit denna. Beräknade intäkter täcker beräknade kostnader samt avsättningar till det framtida underhållet även under 2019, trots indexregleringar av avtal samt taxebundna utgifter. Den fastslagna budgeten är helt enkelt tillräcklig likviditetsmässigt.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	3 528	3 901	3 961
Resultat efter finansiella poster	tkr	-683	-143	32
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		652	711	608
Lån/kvm bostadsrättsyta		12 754	13 019	13 127
Elkostnader/kvm totalyta		64	67	61
Vattenkostnader/kvm totalyta		28	31	32
Värmekostnad/kvm totalyta		36	33	40
Soliditet	%	69,8	69,6	69,3

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	<u>841 487</u>	<u>566 000</u>	-	<u>1 407 487</u>
Summa bundet eget kapital	137 596 487	566 000	0	138 162 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 256 001	-566 000	-143 869	-1 965 869
Årets resultat	<u>-143 869</u>	<u>-682 764</u>	<u>143 869</u>	<u>-682 764</u>
Summa fritt eget kapital	-1 399 870	-1 248 764	0	-2 648 633
Summa eget kapital	136 196 617	-682 764	0	135 513 854

2018-12-31

2017-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	841 487	275 487
Årets avsättning enligt stadgar	<u>566 000</u>	<u>566 000</u>
Vid årets slut	<u>1 407 487</u>	<u>841 487</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 399 870
Årets resultat före förändring av yttre fond	-682 764
Årets avsättning till yttre fond	<u>-566 000</u>
Totalt	<u>-2 648 633</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-2 648 633</u>
Totalt	<u>-2 648 633</u>

7

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 527 946	3 900 936
Övriga rörelseintäkter	3	56	77 407
Summa rörelseintäkter		3 528 002	3 978 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 525 440	-1 398 566
Underhållskostnader	5	-14 687	-
Övriga externa kostnader	6	-30 907	-144 602
Personalkostnader	7	-116 922	-87 624
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 641 370	-1 641 370
Summa rörelsekostnader		-3 329 326	-3 272 162
<i>Rörelseresultat</i>		198 676	706 181
Finansiella poster			
Räntekostnader		-881 440	-850 050
Summa finansiella poster		-881 440	-850 050
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-682 764	-143 869
<i>Resultat före skatt</i>		-682 764	-143 869
<i>Årets resultat</i>		-682 764	-143 869

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	190 674 427	192 315 797
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>190 674 427</u>	<u>192 315 797</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>190 674 427</u>	<u>192 315 797</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 625	237 912
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>98 625</u>	<u>237 912</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	3 258 238	3 250 332
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 258 238</u>	<u>3 250 332</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 356 863</u>	<u>3 488 244</u>
Summa tillgångar		<u>194 031 290</u>	<u>195 804 041</u>

7

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		121 555 000	121 555 000
Upplåtelseavgift		15 200 000	15 200 000
Fond för yttre underhåll		1 407 487	841 487
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>138 162 487</u>	<u>137 596 487</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 965 869	-1 256 001
Årets resultat		-682 764	-143 869
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 648 633</u>	<u>-1 399 870</u>
Summa eget kapital		<u>135 513 854</u>	<u>136 196 617</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	57 527 260	58 853 596
Summa långfristiga skulder		<u>57 527 260</u>	<u>58 853 596</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	326 332	199 500
Leverantörsskulder		195 177	214 942
Övriga skulder	14	-	40 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	468 667	299 117
Summa kortfristiga skulder		<u>990 176</u>	<u>753 828</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>194 031 290</u>	<u>195 804 041</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 955 445	3 225 018
Kabel-TV	183 260	158 760
Hysesintäkter garage/p-platser	229 452	208 400
El	79 383	166 365
Vatten	406 742	142 393
Summa	<u>3 854 282</u>	<u>3 900 936</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringsersättning	-	66 854
Övriga intäkter	56	10 553
Summa	<u>56</u>	<u>77 407</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	311 622	275 615
Reparationer	145 200	71 652
El	291 779	305 634
Uppvärmning	164 407	149 589
Vatten	127 398	138 784
Sophämtning	-	2 625
Övriga driftskostnader	485 034	454 667
Summa	<u>1 525 440</u>	<u>1 398 566</u>

Not 5 Underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Underhåll invändigt	14 687	-
Summa	<u>14 687</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga externa kostnader	30 907	144 602
Summa	<u>30 907</u>	<u>144 602</u>

Not 7 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	90 000	67 650
Sociala kostnader	26 922	19 974
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>116 922</u>	<u>87 624</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Byggnader	1 641 370	1 641 370
Summa	1 641 370	1 641 370

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	196 287 000	196 287 000
Utgående anskaffningsvärde	196 287 000	196 287 000
- Ingående avskrivningar	-3 971 203	-2 329 833
- Årets avskrivningar	-1 641 370	-1 641 370
Utgående avskrivningar	-5 612 573	-3 971 203
Redovisat värde	190 674 427	192 315 797
Varav mark	32 150 000	32 150 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	25 711	57 429
Förutbetalda försäkringspremier	15 177	14 535
Förutbetalda serviceavtal	10 749	13 451
Förutbetald Kabel-TV	46 988	39 637
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	112 860
Summa	98 625	237 912

↑

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Transaktionskonto	3 258 238	3 250 332
Summa	3 258 238	3 250 332

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Utg. skuld	Årets amortering	-
Swedbank	1,78 %	2020-11-25	15 397 664	-23 168	15 374 496
Swedbank	1,52 %	2019-11-25	15 397 664	-23 168	15 374 496
Swedbank	1,29 %	2022-11-25	15 397 664	-1 023 168	14 374 496
Swedbank	1,40 %	2021-11-25	12 860 104	-130 000	12 730 104
Avgår nästa års amortering	-	-	-199 500	-126 832	-326 332
			58 853 596	-1 326 336	57 527 260

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	326 332	199 500

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	-	20 295
Arbetsgivaravgift	-	19 974
Summa	-	40 269

↗

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	307 319	122 530
Fastighetsskötsel	-	5 600
El	31 133	33 106
Värme	19 481	17 882
Vatten	11 000	10 572
Extern revisor	20 000	20 000
Räntekostnader	79 734	81 326
Övriga upplupna kostnader	-	8 101
Summa	<u>468 667</u>	<u>299 117</u>

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Åtgärder kring sättningar samt förbättring av innergård

Enligt beslut från Föreningsstämman 2017-05-03, kommer föreningen att göra en större investering för att förbättra vår gemensamma innergård gentemot den design som ingick i entreprenaden. En arbetsgrupp med en projektledare från styrelsen samt intresserade boende i föreningen har fått i uppdrag att genomföra detta.

I anslutning med att Skanska och dess underentreprenörer utför åtgärderna kring marksättningarna, kommer föreningens egna innergårdsprojekt att starta. Arbetet planeras att samordnas så att inte ytor färdigställs som sen kommer rivas direkt efter. Ändringar som motsvarar samma kostnad kommer fångas upp vilket kommer minska föreningens kostnader kring det egna innergårdsprojektet.

Efterbesiktning kommer sedan utföras av ett oberoende besiktningsorgan på Skanskas bekostnad.

Styrelsen bevakar noggrant ärendet. Detta med stöd av extern expertis inom både det byggnadstekniska samt det juridiska området för att på bästa möjliga sätt säkra föreningens intressen över tid.

Målning av hissdörrar

Samtliga hissdörrar planeras att målas om då det finns flera skador på dem pga. flyttaktiviteter, dörruppslag samt skadegörelse. Skadeförebyggande åtgärder kommer även att installeras.

Fastighetstaxering

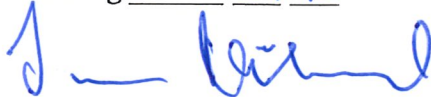
Under hösten 2018 startades den allmänna fastighetstaxeringen för 2019. Då marknadsvärdena stigit avsevärt sedan den senaste taxeringen 2016, kommer detta att slå igenom på kommande taxeringsvärden. Skatteverkets taxeringsbeslut beräknas komma under juni/juli 2019.

↗

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	59 632 000	59 632 000
Summa ställda säkerheter	59 632 000	59 632 000

Göteborg 2019 -04-10



Jonas Näslund
Ordförande



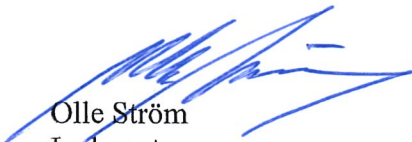
Nina Rosenqvist
Ledamot



Emma Hammo
Ledamot



Irina Djordjievskaja Tasevksa
Ledamot



Olle Ström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -04-12.

KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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.

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 upp-lyser, 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 2018 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 revisionsssed 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 fortlöppande 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.

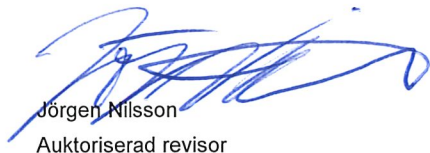
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019-04-12

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor