

# ÅRSREDOVISNING 2020

## Brf Löjtnantshjärtat



# Brf Löjtnantshjärtat

Org.nr: 769626-8098

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

[↗](#)

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat, organisationsnummer 769626-8098, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013-08-23

Ekonomisk plan registrerades år 2014-12-22

Föreningens stadgar registrerades år 2018-10-24

#### Information om 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. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 536 kvm och är fördelat på 70 lägenheter. Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

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

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

Nybyggnadsår: 2015

Värdeår: 2015

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna medan bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	12	420
2 rok	20	996
3 rok	27	2 118
4 rok	11	1 002
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>4 536</b>

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	164 137 000 kr
Anskaffningsvärde mark	32 150 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	32 000 000 kr
Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:	
Bostäder	108 000 000 kr
Lokaler	0 kr

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Jonas Näslund	
Ledamot	Jan Johansson	
Ledamot	Emma Hammo	
Ledamot	Irina Djordjievksa Tasevska	
Ledamot	Olle Ström	
Ledamot	Nina Rosenqvist	Avgått
Suppleant	Matthew Mossadegh	

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

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Nguyen, sammankallande, och Felicia Lindén

### Revisor

Extern	Jörgen Nilsson
	KPMG

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### 5-års garantibesiktning av entreprenaden i sin helhet ink. luff och rör

Under september 2020 genomförde en oberoende besiktningsfirma denna besiktning där man undersökte och bedömde avtalsenligheten i entreprenaden. Detta gjordes med ett gott omdöme kombinerat med en teknisk och juridisk noggrannhet som kommer från årtionden av jobb inom branschen. Även föreningens mark och yttre VA besiktigades under juni 2020 av en oberoende besiktningsfirma.

Majoriteten av alla godkända fel och brister från dessa besiktningar åtgärdas på Skanskas bekostnad under höst/vinter 2020. Med anledning av utvecklingen kring Covid 19 kunde inte alla fel och brister åtgärdas under år 2020. Detta berörde främst garantipunkter inne i enskilda lägenheter. Dessa garantipunkter beräknas istället åtgärdas under 2021 när situationen kring pandemin förhoppningsvis stabiliserats.

↑

### Nya regler för moms på individuell mätning av el och vatten

Vår förening använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) vilket innebär att man som medlem betalar för sin faktiska förbrukning av el och varmvatten.

Den 3 december 2019 kom Högsta förvaltningsdomstolen med en dom angående moms på IMD. Tidigare har man som bostadsrättsinnehavare inte betalat moms för detta men i och med nya domen är nu delen som rör el och varmvatten skattepliktigt.

Som medlem innebär detta att man behöver betala moms för den individuella förbrukningen. Till följd av beslutet så måste föreningen börja debitera ut moms för förbrukningen på aviernas till medlemmarna och till stöd för kostnaden har ett rimligt enhetspris räknats fram utifrån kostnaden för föreningen.

Kostnadmässigt kommer det inte att innebära någon större förändring för medlemmarna utan man får med en momspost på avier avseende moms på kostnaden för förbrukningen men slutsumman blir ungefär densamma som tidigare.

Kort bakgrund: Under de senaste två åren har frågan om moms på individuell mätning varit uppe för diskussion mellan Skatteverket och några av de största aktörerna inom bostäder i Sverige, bland annat Sveriges allmännyttiga och Fastighetsägarna.

Frågan togs upp i Skatterättsnämnden i början av 2019. Skatterättsnämnden gav beskedet att förbrukning som debiteras via IMD fortsatt skulle vara momsfri. Skatteverket överklagade beslutet till Högsta förvaltningsdomstolen, som den 3 december 2019 kom med en dom till Skatteverkets fördel. Innebörden av detta är därför att debitering av förbrukning via individuell mätning ska beläggas med moms.

### Förbättring av innergård

Den sista etappen av föreningens egna innergårdsprojekt genomfördes under höst/vinter 2020. I stora drag innebär detta plantering av mer växtlighet samt byggande av den nya huvudsakliga umgängesytan med pergola, sandlåda, installation av belysning, flytt av cykelparkering etc. Den nya trädgårdsdesignen är professionellt framtagen av Emma Johnson Design som även är föreningens entreprenör i innergårdsprojektet.

### Spolning av avloppsstammar

För att förebygga stopp i avloppet och vattenskador genomfördes en underhållsspolning i hela fastigheten under augusti 2020. En underhållsspolning bör genomföras vart femte år i vår fastighet.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	117
Tillkommande medlemmar under året	22
Avgående medlemmar under året	21
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	118

Under året har 15 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

1

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

### Skatter

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

### Kommentarer

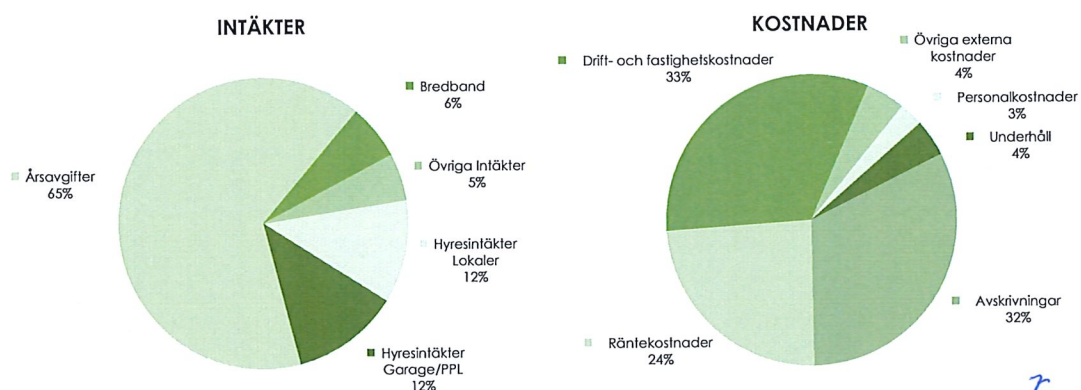
Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi och har sedan år 2015 byggt upp en starkare kassa än vad som är beräknat i den ekonomiska planen. Avsättning i nivå enligt underhållsplan, som har slutår 2046, har även gjorts. Med anledning av detta gjordes en större extraamortering i november 2020 i samband med villkorsändring av ett av föreningens lån.

Styrelsen har under hösten 2020 arbetat med budgeten för 2021 och fastslagit denna. Beräknade intäkter täcker beräknade kostnader samt avsättningar till det framtida underhållet även under 2021, trots indexregleringar av avtal samt taxebundna utgifter. Den fastslagna budgeten är helt enkelt tillräcklig likviditetsmässigt.

Extraordinära investeringskostnader har under året uppkommit i samband med förbättringsarbetet av föreningens gemensamma innergård. Detta enligt beslut från föreningsstämman 2017-05-03, att föreningen skulle göra en större investering för att förbättra vår gemensamma innergård gentemot den design som ingick i entreprenaden, för att på så sätt öka den gemensamma trivseln och öka värdet på boendet.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna så med anledning av detta blir det bokföringsmässiga resultatet negativt.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten, inklusive amorteringar och avsättningar, är det för läsaren mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 851	4 052	3 528	3 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 386	-494	-683	-143
Soliditet <sup>1</sup> , %	70	70	70	70
<b>Föreningen, kr</b>				
Elkostnader/kvm totalyta	58	61	64	67
Vattenkostnader/kvm totalyta	31	31	28	31
Värmekostnader/kvm totalyta	28	33	36	33
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	125	125	125	125
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	712	711	652	711
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 461	12 682	12 754	13 019

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

↑

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	121 555 000			121 555 000
Upplåtelseavgifter	15 200 000			15 200 000
Fond yttre underhåll	1 973 487	566 000		2 539 487
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>138 728 487</b>	<b>566 000</b>	<b>0</b>	<b>139 294 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 214 633	-566 000	-493 966	-4 274 599
Årets resultat	-493 966	-1 386 479	493 966	-1 386 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 708 599</b>	<b>-1 952 479</b>	<b>0</b>	<b>-5 661 078</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>135 019 888</b>	<b>-1 386 479</b>	<b>0</b>	<b>133 633 409</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>				
			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			1 973 487	1 407 487
Årets avsättning enligt stadgar			566 000	566 000
<b>Vid årets slut</b>			<b>2 539 487</b>	<b>1 973 487</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-3 708 599
Årets resultat före förändring av yttre fond	-1 386 479
Årets avsättning till yttre fond	-566 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 661 078</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	-5 661 078
Balanseras i ny räkning	-5 661 078


↗



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 850 557	4 052 367
Övriga rörelseintäkter		50	12 813
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 850 607</b>	<b>4 065 180</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 380 496	-1 678 428
Underhåll	4	-91 056	-88 276
Övriga externa kostnader	5	-195 214	-170 154
Personalkostnader	6	-117 429	-116 580
Avskrivningar	7	-1 641 370	-1 641 370
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 425 565</b>	<b>-3 694 808</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-574 958</b>	<b>370 372</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 005	1 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814 526	-866 065
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-811 521</b>	<b>-864 338</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 386 479</b>	<b>-493 966</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 386 479</b>	<b>-493 966</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 386 479</b>	<b>-493 966</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	187 391 687	189 033 057
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>187 391 687</b>	<b>189 033 057</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>187 391 687</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	242 894	276 814
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242 894</b>	<b>276 814</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	3 323 164	4 062 800
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 323 164</b>	<b>4 062 800</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>3 566 058</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>190 957 745</b>			
			193 372 671 

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 755 000	136 755 000
Fond för yttre underhåll		2 539 487	1 973 487
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>139 294 487</b>	<b>138 728 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 274 599	-3 214 633
Årets resultat		-1 386 479	-493 966
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 661 078</b>	<b>-3 708 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>133 633 409</b>	<b>135 019 888</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	44 053 984	42 049 092
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 053 984</b>	<b>42 049 092</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	12 470 104	15 478 164
Leverantörsskulder		238 647	309 399
Övriga skulder		54 429	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	507 172	516 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 270 352</b>	<b>16 303 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>190 957 745</b>	<b>193 372 671</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-574 959	370 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 641 370	1 641 370
<b>Summa</b>	<b>1 066 411</b>	<b>2 011 742</b>
Erhållen ränta	3 005	1 727
Erlagd ränta	-814 526	-866 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>254 891</b>	<b>1 147 404</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	33 920	-178 189
Förändring av rörelseskulder	-25 279	161 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>263 532</b>	<b>1 130 898</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 003 168	-326 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 003 168</b>	<b>-326 336</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-739 636</b>	<b>804 562</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 062 800</b>	<b>3 258 238</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 323 164</b>	<b>4 062 800</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningsstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	3 229 466	3 224 122
<b>Hyresintäkter</b>		
Garage och p-platser	230 500	237 500
Kabel-TV	188 384	188 160
Övriga hyresintäkter	6 240	6 240
	<b>425 124</b>	<b>431 900</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Andrahandsupplåtelseavgifter	13 763	1 938
Debiterade vatten- och energikostnader	182 204	394 407
	<b>195 967</b>	<b>396 345</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 850 557</b>	<b>4 052 367</b>

<b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	166 507	158 267
Fastighetsstäd	98 872	89 614
Serviceavtal	87 174	65 633
Övrig fastighetsskötsel	900 547	345 834
	<b>1 253 100</b>	<b>659 348</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	18 750	0
Balkonger/altaner	18 000	0
Portar och lås	2 924	3 294
Trapphus	6 710	18 466
Hiss	8 975	7 606
Installationer	31 392	0
El	15 299	16 234
Uppvärmning	6 555	238
Ventilation	22 263	0
Vatten och avlopp	14 199	0
Vattenskada	0	474
	<b>145 067</b>	<b>46 312</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	261 744	275 700
Uppvärmning	124 963	148 378
Vatten	141 237	140 669
	<b>527 944</b>	<b>564 747</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	189 136	187 952
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	49 114	39 743
Samfällighetskostnader	191 476	156 000
Övriga driftskostnader	24 659	24 327
	<b>265 249</b>	<b>220 070</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 380 496</b>	<b>1 678 428</b>
<b>Not 4. Underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Trapphus	0	70 213
Ventilation	0	18 063
Vatten och avlopp	91 056	0
<b>Totalt underhåll</b>	<b>91 056</b>	<b>88 276</b>

<b>Not 5. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	29 660	23 180
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	0	9 179
Konsultarvode	24 454	3 750
	<b>24 454</b>	<b>12 929</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	5 655	4 208
Övriga externa kostnader	135 445	129 837
	<b>141 100</b>	<b>134 045</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>195 214</b>	<b>170 154</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	90 000	90 000
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	27 429	26 580
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>117 429</b>	<b>116 580</b>

<b>Not 7. Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	1 641 370	1 641 370
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>1 641 370</b>	<b>1 641 370</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	196 287 000	196 287 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>196 287 000</b>	<b>196 287 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 7 253 943	- 5 612 573
Årets avskrivningar	- 1 641 370	- 1 641 370
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 895 313</b>	<b>-7 253 943</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 391 687</b>	<b>189 033 057</b>

Bokfört värde mark är 32 150 000 kr.

<b>Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	86 862	74 042
Förutbetalda försäkringspremier	16 588	15 936
Förutbetalda serviceavtal	18 400	17 241
Förutbetald Kabel-TV	47 284	47 284
Upplupna intäkter	73 760	122 311
<b>Summa</b>	<b>242 894</b>	<b>276 814</b>

<b>Not 10. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Transaktionskonto	2 318 431	3 061 073
SBAB	1 004 733	1 001 727
<b>Summa</b>	<b>3 323 164</b>	<b>4 062 800</b>

#### **Not 11. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Swedbank Hypotek AB	2030-11-25	1,08 %	14 778 160	15 351 328
Swedbank Hypotek AB	2029-11-23	1,33 %	15 201 328	15 351 328
Swedbank Hypotek AB	2022-11-25	1,29 %	14 074 496	14 224 496
Swedbank Hypotek AB	2021-11-25	1,40 %	12 470 104	12 600 104
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>56 524 088</b>	<b>57 527 256</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 470 104	-15 478 164
			<b>44 053 984</b>	<b>42 049 092</b>

Föreningen har ett lån på 12 470 107 kr med en ränta på 1,4 % som förfaller 2021-11-25. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfalldagen.

<b>Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	355 546	350 204
El	31 315	29 696
Värme	15 193	17 317
Vatten	12 415	11 700
Reparationer	0	10 620
Extern revisor	20 000	20 000
Räntekostnader	65 179	76 591
Övriga upplupna kostnader	7 524	0
<b>Summa</b>	<b>507 172</b>	<b>516 128</b>

<b>Not 13. Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	59 632 000	59 632 000
<b>Summa:</b>	<b>59 632 000</b>	<b>59 632 000</b>

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





## Not 14. Väsenfliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

### OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll

Under våren 2021 är det planerat att fastigheten ska genomföra en OVK. Vid tidpunkten för författandet av Förvaltningsberättelsen var det osäkert om detta kommer att kunna genomföras enligt plan då vi under hösten 2020 fått besked från flera besiktningsfirmor att de inte utför besiktning pga. pandemin. Styrelsen har därför ansökt om anstånd hos Stadsbyggnadskontoret om att föreningen ska kunna få genomföra en OVK senare under året.

### Avslutande del av innergårdsprojekt

Under våren 2021 planeras slutfinish att göras samt utplacering av möblemang. Även inkoppling av bevakningssystem planeras att göras under 2021 samt översyn och eventuell installation av ytterligare belysning.

Göteborg den 25 / 5 2021



Jonas Näslund  
Ordförande



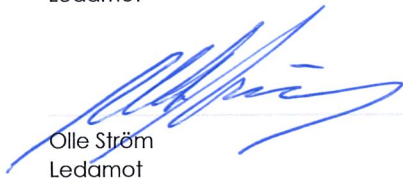
Jan Johansson  
Ledamot



Emma Hammo  
Ledamot



Irina Djordjievksa Tasevska  
Ledamot



Olle Ström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26  
KPMG



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 förlöpande 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 betryggande 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 den 26/5 2021

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor