

# Årsredovisning 2023

Brf Löjtnantshjärtat

769626-8098



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Löjtnantshjärtat

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-08-23.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kviberg 741:177	2015	Göteborg

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 536 kvm.

Föreningen förfogar över 38 parkeringsplatser för personbilar, varav 15 är elbilplatser, som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Samtliga parkeringsplatser är belägna på kvartersmark som tillhör och förvaltas av samfälligheten.

### Bostadsrättslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Totalyta, kvm
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>

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Jan Johansson	Ordförande
Olof Ström	Vice ordförande, Sekreterare
Anna Linnea Wallin	Ekonomiansvarig
Henrik Mainz	Styrelseledamot
Matthew Mossadegh Kahnarooiy	Styrelseledamot
Andreas Nordgren	Suppleant
Paulina Stokholm	Suppleant

## Valberedning

Irina Djordjievska Tasevska

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

KPMG AB                      Auktoriserad revisor                      Jörgen Nilsson

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Åtgärd av sättningar i tomtmarken som påverkat trottoarerna runt om föreningens fastighet har åtgärdats genom samfälligheten.

## Planerade underhåll

**2024** ● Installation av nytt porttelefonisystem  
Byte till LED-belysning i källare och teknikutrymmen

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öster om Bellevue samfällighetsförening, med en andel på 10.3%.

Samfälligheten förvaltar samtlig mark, inklusive gator, trottoarer, parkeringar och grönområden för fastigheterna GA:7 och GA:8. I samfälligheten ingår 10 bostadsrättsföreningar.

## Övrig verksamhetsinformation

Brf Löjtnantshjärtat är medlem i föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden, som tillsammans med kommun, polis och lokala aktörer samverkar för att utveckla vårt närområde till en trygg och attraktiv stadsdel för boende och näringsidkare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Avsättning till framtida underhåll görs enligt plan. På grund av ökade drift- och räntekostnader beslutade styrelsen om en höjning av medlemsavgiften på 5% från januari 2023.

Ett av föreningens lån hos Swedbank lades om i slutet av året, vilket innebar ökade räntekostnader. Då en nedgång i ränteläget förväntas under 2024 lades lånet om till rörlig ränta med avsikt att binda på längre tid först när räntenivåerna har stabiliserats. I samband med låneomläggningen användes ett överskott i kassan för att göra en extraamortering om 400 000 kr i syfte att sänka framtida räntekostnader.

Föreningen beviljades ett bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar 2022, vilket betalades ut under 2023 och motsvarade 50 procent av investeringskostnaden.

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

Avtalet med mätningsbolaget IMD Sverige AB för individuell förbrukning av el- och varmvatten omförhandlades. Det nya avtalet innebär att avräkningsperioden ändras från kvartalsvis till månadsvis debitering, vilket bland annat ger en jämnare fördelning av kostnader över året för medlemmar.

### Övriga uppgifter

Under året har säkerheten i fastigheten förstärkts genom att byta ut samtliga nyckeltaggar och uppgradera kodläsare till källare och förråd till mer modern och säker teknik.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 952 383	3 841 631	3 834 435	3 850 557
Resultat efter fin. poster	-950 769	-764 441	-586 178	-1 386 479
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	3 585 987	3 105 487	2 539 487	2 539 487
Taxeringsvärde	133 000 000	133 000 000	108 000 000	108 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	824	790	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	93,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 901	12 115	12 333	12 461
Skuldsättning per kvm	11 901	12 115	12 333	12 461
Sparande per kvm	155	212	233	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	41	47	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	38	-	-
Energikostnad per kvm	144	129	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,24	1,26	1,65
Räntekänslighet	14,44	15,34	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 164 790 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet om -950 767 kr beror på årliga avskrivningar om sammanlagt -1 655 974. Avskrivningarna avser byggnader (1 641 372 kr) samt maskiner och inventarier (laddboxar för elbilsladdning 14 602 kr). Resultatet exklusive avskrivningarna är däremot positivt och landar på 702 205 kr.

Föreningen amorterar årligen på sina lån vilket i framtiden påverkar föreningen positivt gällande upptag av nya lån. För att säkerställa att föreningen klarar av sin kostnader har de höjt sina avgifter både under 2023 samt 2024.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	121 555 000	-	-	121 555 000
Upplåtelseavgifter	15 200 000	-	-	15 200 000
Fond, yttre underhåll	3 105 487	-	480 500	3 585 987
Balanserat resultat	-6 813 256	-764 441	-480 500	-8 058 197
Årets resultat	-764 441	764 441	-950 769	-950 769
<b>Eget kapital</b>	<b>132 282 790</b>	<b>0</b>	<b>-950 769</b>	<b>131 332 021</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 058 197
Årets resultat	-950 769
<b>Totalt</b>	<b>-9 008 966</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	566 000
Balanseras i ny räkning	-9 574 966
	<b>-9 008 966</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 952 383	3 841 631
Övriga rörelseintäkter	3	5 600	8 949
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 957 983</b>	<b>3 850 580</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 953 576	-1 946 939
Övriga externa kostnader	9	-256 525	-239 975
Personalkostnader	10	-108 306	-108 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 655 974	-1 641 370
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 974 382</b>	<b>-3 936 595</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-16 399</b>	<b>-86 015</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 254	8 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-976 624	-687 216
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-934 370</b>	<b>-678 426</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-950 769</b>	<b>-764 441</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-950 769</b>	<b>-764 441</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	182 467 575	184 108 947
Maskiner och inventarier	14	235 775	0
Pågående projekt	13	0	475 377
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 703 350</b>	<b>184 584 324</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>182 703 350</b>	<b>184 584 324</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 899	18 501
Övriga fordringar	15	1 581 716	1 678 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	267 371	284 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 866 986</b>	<b>1 981 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 467 652	1 438 138
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 467 652</b>	<b>1 438 138</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 334 639</b>	<b>3 419 701</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 037 989</b>	<b>188 004 025</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 755 000	136 755 000
Fond för yttre underhåll		3 585 987	3 105 487
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>140 340 987</b>	<b>139 860 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 058 197	-6 813 256
Årets resultat		-950 769	-764 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 008 966</b>	<b>-7 577 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>131 332 021</b>	<b>132 282 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	28 779 488	41 159 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 779 488</b>	<b>41 159 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 204 600	13 804 496
Leverantörsskulder		123 052	175 652
Övriga kortfristiga skulder		51 086	64 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	547 742	516 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 926 480</b>	<b>14 561 643</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 037 989</b>	<b>188 004 025</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16 399</b>	<b>-86 015</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 655 974	1 641 370
	<b>1 639 575</b>	<b>1 555 355</b>
Erhållen ränta	42 254	8 790
Erlagd ränta	-967 465	-653 908
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>714 364</b>	<b>910 237</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 076	-64 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 426	54 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>686 014</b>	<b>899 889</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	225 000	-475 377
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>225 000</b>	<b>-475 377</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-980 000	-980 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-980 000</b>	<b>-980 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-68 986</b>	<b>-555 488</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 116 777</b>	<b>3 672 265</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 047 791</b>	<b>3 116 777</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### 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 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 385 404	3 224 196
Hysesintäkter, p-platser	240 529	224 200
Hysesintäkter, lokaler	3 000	4 620
Kabel-TV/Bredband	188 160	188 160
Vatten	18 425	37 607
El	99 718	150 274
Övriga intäkter	17 147	12 574
<b>Summa</b>	<b>3 952 383</b>	<b>3 841 631</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	12	-1
Övriga intäkter	5 588	8 949
<b>Summa</b>	<b>5 600</b>	<b>8 949</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	142 250	170 036
Städning	121 252	125 752
Besiktning och service	97 459	291 458
Övrigt	108 625	81 850
<b>Summa</b>	<b>469 586</b>	<b>669 096</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	11 000	0
Bostäder	4 806	0
Trapphus/port/entr	300	0
Soprum/miljöanläggning	1 949	0
Dörrar och lås/porttele	119 564	0
VA	99 073	66 133
Ventilation	28 013	13 388
El	4 365	9 939
Balkonger	35 019	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	11 006
<b>Summa</b>	<b>304 089</b>	<b>100 466</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Staket/grind/terrass	0	85 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>85 500</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	292 857	201 347
Uppvärmning	186 852	211 752
Vatten	174 883	170 775
Sophämtning	2 963	0
<b>Summa</b>	<b>657 555</b>	<b>583 874</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 776	54 059
Självrisker	0	9 600
Bredband	212 252	191 476
Samfällighet	253 318	252 868
<b>Summa</b>	<b>522 346</b>	<b>508 003</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	393	26 988
Programvaror	856	0
Övriga förvaltningskostnader	85 265	77 608
Juridiska kostnader	30 156	797
Revisionsarvoden	22 875	21 750
Ekonomisk förvaltning	116 980	112 832
<b>Summa</b>	<b>256 525</b>	<b>239 975</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	18 306	18 311
<b>Summa</b>	<b>108 306</b>	<b>108 311</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	976 082	686 714
Övriga räntekostnader	542	502
<b>Summa</b>	<b>976 624</b>	<b>687 216</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	196 287 000	196 287 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>196 287 000</b>	<b>196 287 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 178 053	-10 536 683
Årets avskrivning	-1 641 372	-1 641 370
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 819 425</b>	<b>-12 178 053</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>182 467 575</b>	<b>184 108 947</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 150 000</i>	<i>32 150 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
<b>Summa</b>	<b>133 000 000</b>	<b>133 000 000</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	0	475 377
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>475 377</b>



**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	250 377	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>250 377</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-14 602	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-14 602</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>235 775</b>	<b>0</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 578	98
Klientmedelskonto	752 533	641 574
Räntekonto	827 605	1 037 065
<b>Summa</b>	<b>1 581 716</b>	<b>1 678 737</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 721	104 425
Fastighetsskötsel	1 250	1 250
Städning	32 317	30 313
El	0	36 154
Försäkringspremier	19 243	18 138
Vatten	0	10 493
Bredband	56 521	53 063
Förvaltning	31 319	30 489
<b>Summa</b>	<b>267 371</b>	<b>284 325</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2030-11-25	1,08 %	14 328 160	14 478 160
Swedbank	2029-11-23	1,33 %	14 751 328	14 901 328
Swedbank	2024-02-28	4,70 %	13 224 496	13 374 496
Swedbank	2024-11-25	0,96 %	11 680 104	12 210 104
<b>Summa</b>			<b>53 984 088</b>	<b>54 964 088</b>
Varav kortfristig del			25 204 600	13 804 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 084 088 kr.

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.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 164	10 801
El	38 280	12 564
Uppvärmning	30 526	46 291
Utgiftsräntor	102 320	93 161
Vatten	15 085	14 668
Förutbetalda avgifter/hyror	337 367	319 456
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>547 742</b>	<b>516 941</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 632 000	59 632 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av det allmänna ekonomiska läget i omvärlden, vilket medfört kraftigt ökade drift- och räntekostnader, beslutade styrelsen i samband med budgetarbetet 2023 att höja medlemsavgiften från januari 2024 med 6%. Föreningens förmånliga elavtal löper ut i januari 2024. Det nya elavtalet kommer att innebära en kraftig kostnadsökning, vilket även påverkar avgifterna för individuell el- och varmvattensförbrukning för medlemmarna. Nytt porttelefonisystem kommer att installeras i januari 2024. Enligt stämmobeslut 2023, kommer en teknisk undersökning att genomföras under våren av en oberoende leverantör, för att ta reda på förutsättningarna för att installera solceller på föreningens tak. Resultatet av undersökningen kommer att presenteras inför 2024 års föreningsstämma för eventuellt beslut. Ett av föreningens fastighetslån löper ut i november 2024, vilket förväntas innebära en kraftig ökning av räntekostnader.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Anna Linnea Wallin  
Ekonomiansvarig

---

Henrik Mainz  
Styrelseledamot

---

Jan Johansson  
Ordförande

---

Matthew Mossadegh Kahnamooy  
Styrelseledamot

---

Olof Ström  
Vice ordförande, Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 19:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 12:58

DOCUMENT ID:

HkZSyj0\_MR

ENVELOPE ID:

r1mXJi0uMC-HkZSyj0\_MR

DOCUMENT NAME:

Brf Löjtnantshjärtat, 769626-8098 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Anna Linnea Wallin</b> anna.wallin@brflojtnantshjartat.se	Signed Authenticated	<b>08.05.2024 16:49</b> 08.05.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/27) IP: 129.16.30.162
<b>2. Jan Johansson</b> jan.johansson@brflojtnantshjartat.se	Signed Authenticated	<b>08.05.2024 18:24</b> 08.05.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/15) IP: 185.113.185.66
<b>3. OLOF STRÖM</b> olle.strom@brflojtnantshjartat.se	Signed Authenticated	<b>09.05.2024 02:09</b> 09.05.2024 01:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/24) IP: 117.90.207.180
<b>4. HENRIK MAINZ</b> henrik.mainz@brflojtnantshjartat.se	Signed Authenticated	<b>09.05.2024 15:54</b> 09.05.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/14) IP: 92.32.245.124
<b>5. MATTHEW MOSSADEGH KAHNAM OOIY</b> matthew.mossadegh@brflojtnantshjartat.se	Signed Authenticated	<b>09.05.2024 16:49</b> 09.05.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/12) IP: 213.112.39.18
<b>6. Jan Jörgen Nilsson</b> jorgen.nilsson1@kpmg.se	Signed Authenticated	<b>09.05.2024 19:40</b> 09.05.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) IP: 40.94.87.88

\* 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 2023.

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 2023 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 revisionsmed 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. Risker 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 19:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 12:58

DOCUMENT ID:

SkS1oRuG0

ENVELOPE ID:

B1Emks0dM0-SkS1oRuG0

DOCUMENT NAME:

Brf Löjtnantshjärtat RB.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson	Signed	09.05.2024 19:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17)
jorgen.nilsson1@kpmg.se	Authenticated	09.05.2024 19:40	Low	IP: 83.254.189.75

\* 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