

Årsredovisning 2024

Brf Löjtnantshjärtat

769626-8098



Välkommen till årsredovisningen för Brf Löjtnantshjärtat

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 536 kvm. Byggnadernas totalyta är 4536 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Johansson	Ordförande
Anna Linnea Wallin	Ekonomiansvarig
Olof Ström	Vice ordförande, Sekreterare
Paulina Stokholm	Suppleant (avgick i december 2024)
Henrik Mainz	Styrelseledamot
Matthew Mossadegh Kahnamooiy	Styrelseledamot
Zdenko Crkvenac	Suppleant

Valberedning

Irina Djordjievska Tasevska

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening av i första hand ordförande, kassör och sekreterare, alternativt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Jörgen Nilsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024 ● Installation av nytt porttelefonisystem

Planerade underhåll

2025 ● Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen och översyn av nödbelysning
Spolning av samtliga avloppsstammar
Besiktning av taksäkerhet
Diverse målningsarbeten på fastigheten

Avtal med leverantörer

Förberedande konsultation inför eventuell solcellsinstallation. Sustend

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Öster om Bellevue, 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

Två av föreningens fyra lån har lagts om med bindningstider på 3 år till 2,55 % ränta respektive 4 år till 2,75 % ränta.

Föreningen har under året haft större reparationskostnader för VA med anledning av avloppsproblem. Filmning av avloppsstammarna har påvisat dels att det finns rester av flytspackel som orsakat stopp, dels att anslutningar till markliggande avloppsrör har monterats på ett felaktigt sätt. Jurist har anlitats för att driva ärendet som byggfel gentemot byggherren Skanska.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Övriga uppgifter

Vid årsstämman presenterade styrelsen, på uppdrag av medlemmarna, en förstudie som undersökt de tekniska förutsättningarna för att installera solceller på föreningens tak. Enligt årsstämmans beslut har styrelsen under hösten arbetat vidare med att begära in offerter från solcellsinstallatörer. För att säkerställa en komplett kravställning inför offertförfrågan har en oberoende konsult anlitats. Konsulten har även bistått vid utvärderingen av leverantörerna. I samband med budgetarbetet inför 2025 analyserades föreningens ekonomiska förmåga att finansiera investeringen genom ett nytt lån. Budgeten visar att årsavgifterna inte behöver höjas till följd av en investering av solceller.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 566 335	3 952 383	3 841 631	3 834 435
Resultat efter fin. poster	-781 318	-950 769	-764 441	-586 178
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	4 151 987	3 585 987	3 105 487	2 539 487
Taxeringsvärde	133 000 000	133 000 000	133 000 000	108 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	937	824	790	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	94,5	93,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 773	11 901	12 115	12 333
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 773	11 901	12 115	12 333
Sparande per kvm totalyta, kr	263	155	212	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	65	44	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	41	47	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	144	129	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,79	1,24	1,26
Räntekänslighet (%)	12,74	14,44	15,34	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 405 289 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet om -781 000 kr beror på årliga avskrivningar om sammanlagt -1 666 404 kr. Avskrivningarna avser byggnader (1 641 372 kr) samt maskiner och inventarier (laddboxar för elbilsladdning 25 032 kr). Resultatet exklusive avskrivningarna är däremot positivt och landar på 885 086 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 sina kostnader har de höjt sina avgifter både under 2023, 2024 och 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	121 555 000	-	-	121 555 000
Upplåtelseavgifter	15 200 000	-	-	15 200 000
Fond, yttre underhåll	3 585 987	-	566 000	4 151 987
Balanserat resultat	-8 058 197	-950 769	-566 000	-9 574 966
Årets resultat	-950 769	950 769	-781 318	-781 318
Eget kapital	131 332 021	0	-781 318	130 550 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 574 966
Årets resultat	-781 318
Totalt	-10 356 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	566 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-309 864
Balanseras i ny räkning	-10 612 420
	-10 356 284

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 566 335	3 952 383
Övriga rörelseintäkter	3	949	5 600
Summa rörelseintäkter		4 567 284	3 957 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 283 284	-1 953 576
Övriga externa kostnader	9	-282 613	-256 525
Personalkostnader	10	-144 976	-108 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 666 404	-1 655 974
Summa rörelsekostnader		-4 377 277	-3 974 382
RÖRELSERESULTAT		190 007	-16 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 182	42 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 041 507	-976 624
Summa finansiella poster		-971 325	-934 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-781 318	-950 769
ÅRETS RESULTAT		-781 318	-950 769

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	180 826 203	182 467 575
Maskiner och inventarier	13	210 743	235 775
Summa materiella anläggningstillgångar		181 036 946	182 703 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 036 946	182 703 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 079	17 899
Övriga fordringar	14	1 738 118	1 581 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	362 086	267 371
Summa kortfristiga fordringar		2 112 283	1 866 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 520 069	1 467 652
Summa kassa och bank		1 520 069	1 467 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 632 352	3 334 639
SUMMA TILLGÅNGAR		184 669 298	186 037 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 755 000	136 755 000
Fond för yttre underhåll		4 151 987	3 585 987
Summa bundet eget kapital		140 906 987	140 340 987
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 574 966	-8 058 197
Årets resultat		-781 318	-950 769
Summa fritt eget kapital		-10 356 284	-9 008 966
SUMMA EGET KAPITAL		130 550 703	131 332 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	52 824 088	28 779 488
Summa långfristiga skulder		52 824 088	28 779 488
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		580 000	25 204 600
Leverantörsskulder		103 418	123 052
Övriga kortfristiga skulder		66 634	51 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	544 455	547 742
Summa kortfristiga skulder		1 294 507	25 926 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 669 298	186 037 989

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	190 007	-16 399
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 666 404	1 655 974
	1 856 411	1 639 575
Erhållen ränta	70 182	42 254
Erlagd ränta	-1 052 406	-967 465
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	874 187	714 364
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 927	16 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 526	-44 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	788 786	686 014
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	225 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	225 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-580 000	-980 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-580 000	-980 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	208 786	-68 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 047 791	3 116 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 256 577	3 047 791

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 588 564	3 385 404
Hysesintäkter, p-platser	239 900	240 529
Hysesintäkter, lokaler	3 000	3 000
Kabel-TV/Bredband	197 610	188 160
Vatten	98 152	18 425
El	363 602	99 718
Övriga intäkter	75 507	17 147
Summa	4 566 335	3 952 383

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	12
Övriga intäkter	450	5 588
Övriga rörelseintäkter	500	0
Summa	949	5 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	142 250	142 250
Städning	129 268	121 252
Besiktning och service	144 404	97 459
Övrigt	63 631	108 625
Summa	479 553	469 586

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	11 000
Bostäder	4 684	4 806
Bostäder VVS	375	0
Trapphus/port/entr	619	300
Källarutrymmen	3 772	0
Soprum/miljöanläggning	350	1 949
Dörrar och lås/porttele	24 621	119 564
Övriga gemensamma utrymmen	3 478	0
VA	43 457	99 073
Ventilation	20 173	28 013
El	0	4 365
Balkonger	0	35 019
Summa	101 528	304 089

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	204 134	0
Fasader	105 730	0
Summa	309 864	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	408 921	292 857
Uppvärmning	220 862	186 852
Vatten	216 856	174 883
Sophämtning	4 891	2 963
Summa	851 530	657 555

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 857	56 776
Bredband	226 084	212 252
Samfällighet	252 868	253 318
Summa	540 809	522 346

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	0	856
Förbrukningsmaterial	2 874	393
Övriga förvaltningskostnader	94 517	85 265
Juridiska kostnader	4 453	30 156
Revisionsarvoden	24 250	22 875
Ekonomisk förvaltning	120 300	116 980
Konsultkostnader	36 219	0
Summa	282 613	256 525

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 000	90 000
Sociala avgifter	24 976	18 306
Summa	144 976	108 306

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 041 507	976 082
Övriga räntekostnader	0	542
Summa	1 041 507	976 624

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 287 000	196 287 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 287 000	196 287 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 819 425	-12 178 053
Årets avskrivning	-1 641 372	-1 641 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 460 797	-13 819 425
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 826 203	182 467 575
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 150 000</i>	<i>32 150 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	133 000 000	133 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 377	0
Inköp	0	250 377
Utgående anskaffningsvärde	250 377	250 377
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 602	0
Avskrivningar	-25 032	-14 602
Utgående avskrivning	-39 634	-14 602
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	210 743	235 775

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 610	1 578
Klientmedelskonto	876 474	752 533
Räntekonto	860 034	827 605
Summa	1 738 118	1 581 716

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 249	126 721
Fastighetsskötsel	0	1 250
Städning	33 623	32 317
Försäkringspremier	21 048	19 243
Bredband	46 395	56 521
Förvaltning	32 771	31 319
Summa	362 086	267 371

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2030-11-25	1,08 %	14 178 160	14 328 160
Swedbank	2029-11-23	1,33 %	14 601 328	14 751 328
Swedbank	2027-11-25	2,55 %	13 074 496	13 224 496
Swedbank	2028-11-24	2,75 %	11 550 104	11 680 104
Summa			53 404 088	53 984 088
Varav kortfristig del			580 000	25 204 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 504 088 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	481	4 164
El	53 601	38 280
Uppvärmning	23 646	30 526
Vatten	18 063	15 085
Utgiftsräntor	91 421	102 320
Förutbetalda avgifter/hyror	337 243	337 367
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	544 455	547 742

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 632 000	59 632 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgiften 2025 höjs med 2 %. Priset för individuell förbrukning av varmvatten höjs från 40 kr till 88 kr/kubikmeter. Höjningen beror dels på kraftigt ökade kostnader för vatten och fjärrvärme, dels på en mer precis beräkningsmetod än den schablon som använts tidigare. Vid en extra föreningsstämma i mars 2025 beslutades att solceller ska installeras på föreningens tak. Beslutet har föregåtts av en teknisk förstudie och utvärdering av leverantörer, som genomförts av en oberoende energikonsult. Investeringen kommer inte att påverka medlemsavgiften. Gruppavtalet med Telenor är omförhandlat, vilket ger medlemmar en fördubblad bredbandshastighet (500/500 Mbit/s) till lägre pris från 2025 inklusive uppgradering till toppmodern router. Avtalsförändringen innebär även att fast telefoni inte längre ingår i avtalet. Med anledning av den pågående utfasningen av 2G/3G-nät kommer kommunikationssystemen för hissarnas nödtelefoner och fjärravläsning för IMD-systemet att uppgraderas till 4G-kompatibla enheter. Serviceavtalet för hissar har omförhandlats med Greve Jakob som ny leverantör, vilket kommer att sänka kostnaderna. Under 2025 genomförs reparationsarbeten på markliggande avloppsrör då filmning har påvisat att dessa monterats på ett felaktigt sätt när huset byggdes. Föreningen driver parallellt ett ärende om byggfel mot byggherren Skanska med hjälp av jurist.

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 Kahnamooiy
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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2025 15:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 11:29

DOCUMENT ID:

HkLeea6bxx

ENVELOPE ID:

rJBlepTWll-HkLeea6bxx

DOCUMENT NAME:

Brf Löjtnantshjärtat, 769626-8098 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

ff67211032619e0fa9ead3fa6a357b18295ba0450723cd862ff882b85d080f49ee064ab974e0d805e0dc7df0d7d3c9f75107fbc23161fed62b9cf2e0b6fd0a3b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Linnea Wallin anna.wallin@brflojtnantshjartat.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 15:19 23.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.30.227
2. HENRIK MAINZ henrik.mainz@brflojtnantshjartat.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 15:28 23.05.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.230
3. OLOF STRÖM olle.strom@brflojtnantshjartat.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 16:07 23.05.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.242.128
4. Jan Johansson jan.johansson@brflojtnantshjartat.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 17:36 23.05.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.240.112
5. MATTHEW MOSSADEGH KAHNAMOOIY matthew.mossadegh@brflojtnantshjartat.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 20:11 23.05.2025 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.35.39
6. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	 Signed Authenticated	24.05.2025 15:53 24.05.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID 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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat, org. nr 769626-8098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat för år 2024.

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 2024 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 utvärderar, 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. 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 Bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat för år 2024 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

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2025 15:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 11:29

DOCUMENT ID:

HJWUlepT-ex

ENVELOPE ID:

ByerleaT-xl-HJWUlepT-ex

DOCUMENT NAME:

RB Brf Löjtnantshjärtat.pdf

2 pages

SHA-512:

ddd5569b7290a94a0794a7fbb8ac286ab0fecdb7ed1938
7ba33a325a6892609a816959e4e2ca9bdca093ab97811
91dff4c029bd340e4d26236e36b1568a8455f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson	 Signed	24.05.2025 15:53	eID	Swedish BankID
jorgen.nilsson1@kpmg.se	Authenticated	24.05.2025 15:52	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.

Attachments

No attachments related to this 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