

ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Löjtnantshjärtat



Bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat
Org nr 769626-8098

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Löjtnantshjärtat får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kviberg 741:177 i Göteborgs kommun vilken tillträdde i maj 2015 och avräkningen mot byggbolaget Skanska skedde 2015-11-19, då även slutfinansiering genom Swedbank genomfördes. Fastigheten består av 2 flerbostadshus med nybyggnadsår 2015 och värdeår 2015. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 536 kvm och är fördelat på 70 lägenheter. Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

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

Lägenheter är fördelade enligt:

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

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

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



Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden 2019:

Anskaffningsvärde byggnader	164 137 000 kr
Anskaffningsvärde mark	32 150 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	32 000 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	108 000 000 kr
Lokaler	0 kr

Teknisk status:

Föreningen har en underhållsplan vilken upprättats 2017-08-22 av Sustend AB. Planen sträcker sig över 30 år. Den första större underhållsåtgärden är inplanerad till 2025 och avser målningsarbeten.

Styrelsen

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

Jonas Näslund	Ordförande	Vald på 2 år	2019-05-07
Nina Rosenqvist	Vice Ordförande	Vald på 2 år	2019-05-07
Emma Hammo	Kassör	Vald på 1 år	2019-05-07
Irina Djordjievska Tasevska	Sekreterare	Vald på 1 år	2019-05-07
Olle Ström	Ledamot	Vald på 1 år	2019-05-07
Jan Johansson	Ledamot	Vald på 2 år	2019-05-07
Matthew Mossadegh	Suppleant	Vald på 1 år	2019-05-07

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

Valberedning

Elisabeth Karlsson	Sammanställande	2019-05-07
Anne-Lise Perica		2019-05-07

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder kring sättningar samt förbättring av innergård

Styrelsen har under en lång tid drivit en krävande process kring att samtliga altaner ska pålas för att verkligen säkra denna byggnadsdel mot framtida sättningar. Diskussioner och förhandlingar mellan Skanska och styrelsen har hela tiden varit konstruktiv och förts i en god ton. Det hårda arbetet resulterade under året i att Skanska pålade samtliga altaner på bägge huskropparna samt bytte ut skadade altanskärmar. Under hösten kunde därmed föreningens egna innergårdsprojekt starta upp.

Den första etappen innehöll främst plantering av ny växtlighet samt montering av skärmar kring sopnedkast. Nästa del av projektet beräknas att starta under våren 2020, efter att Skanska avslutat utredningen kring sättningarna, och åtgärdat kvarvarande öppna garantipunkter på innergården. Den nya trädgårdsdesignen är professionellt framtagen av Emma Johnson Design som även är föreningens entreprenör i innergårdsprojektet.

Målning av hissdörrar

Samtliga hissdörrar målades om då det fanns flera skador på dem pga. flyttaktiviteter, dörruppslag samt skadegörelse.

Trygghetsskapande åtgärder

Styrelsen jobbar kontinuerligt med flera trygghets- och säkerhetsfrågor för att skapa en så trygg boendemiljö som möjligt för alla medlemmar och under 2019 implementerades:

Hjärtstartare/AED

Föreningen har införskaffat en av marknadens modernaste modell med internetuppkoppling. Detta kan ge räddningspersonal en helhetsbild på varje hjärtstoppfall samt att enhetens funktion kan fjärrövervakas. Modellen använder enkla gränssnitt, ljudanvisningar och automatiska funktioner för att hålla användaren fokuserad vid en nödsituation. Elektroden kan användas på både vuxna och barn. Hjärtstartaren är installerad på källarplan, Kadettgatan 1.

Huskurage En policy vid oro för våld i nära relation

Våld i nära relation klassas som ett globalt folkhälsoproblem. Nationella trygghetsundersökningar visar att de allra flesta som utsätts för våld i nära relation inte anmäler förövaren. Denna policy har antagits av styrelsen och ligger i linje med det trygghetsarbete som bedrivs för de som bor och vistas i föreningens fastighet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	116
Antal tillkommande medlemmar	20
Antal avgående medlemmar	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	117

Under året har 11 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Inga planerade regleringar av årsavgifterna under 2020.

Skatter

Föreningen är befriad från fastighetsskatt 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.

Under 2019 placerades ca 1 msek av föreningens likvida medel i ett SBAB-konto. Ett SBAB-konto är ett tryggt och bra sätt att placera överskottet på med en bra ränta. Dessutom är det fria uttag, ingen bindningstid och inga avgifter.

Styrelsen har under hösten 2019 arbetat med budgeten för 2020 och fastslagit denna. Beräknade intäkter täcker beräknade kostnader samt avsättningar till det framtida underhållet även under 2020, trots indexregleringar av avtal samt taxebundna utgifter. Den fastslagna budgeten är helt enkelt tillräcklig likviditetsmässigt.

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 (Tkr)

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 052	3 528	3 901	3 961
Resultat efter finansiella poster	-494	-683	-143	32
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	711	652	711	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 681	12 754	13 019	13 127
Elkostnader/kvm totalyta	61	64	67	61
Vattenkostnader/kvm totalyta	31	28	31	32
Värmekostnad/kvm totalyta	33	36	33	40
Soliditet (%)	69,8	69,8	69,6	69,3

7

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	121 555 000			121 555 000
Upplåtelseavgifter	15 200 000			15 200 000
Fond för yttre underhåll	1 407 487	566 000		1 973 487
Summa bundet eget kapital	138 162 487	566 000		138 728 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 965 869	-566 000	-682 764	-3 214 633
Årets resultat	-682 764	-493 966	682 764	-493 966
Summa fritt eget kapital	-2 648 633	-1 059 966	0	-3 708 599
Summa eget kapital	135 513 854	-493 966	0	135 019 888

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	1 407 487	841 487
Årets avsättning enligt stadgar	566 000	566 000
Summa vid årets slut	1 973 487	1 407 487

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 648 633
Årets resultat före förändring av yttre fond	-493 966
Årets avsättning till yttre fond	-566 000
Summa	-3 708 599

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-3 708 599
Summa	-3 708 599

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 052 367	3 527 946
Övriga rörelseintäkter	3	12 813	56
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 065 180	3 528 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 817 444	-1 525 440
Underhållskostnader	5	-88 276	-14 687
Övriga externa kostnader	6	-31 138	-30 907
Personalkostnader	7	-116 580	-116 922
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 641 370	-1 641 370
Summa rörelsekostnader		-3 694 808	-3 329 326
Rörelseresultat		370 372	198 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 727	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 065	-881 440
Summa finansiella poster		-864 338	-881 440
Resultat efter finansiella poster		-493 966	-682 764
Resultat före skatt		-493 966	-682 764
Årets resultat		-493 966	-682 764

↗

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	189 033 057	190 674 427
Summa materiella anläggningstillgångar		189 033 057	190 674 427
Summa anläggningstillgångar		189 033 057	190 674 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	276 814	98 625
Summa kortfristiga fordringar		276 814	98 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	4 062 800	3 258 238
Summa kassa och bank		4 062 800	3 258 238
Summa omsättningstillgångar		4 339 614	3 356 863
Summa tillgångar		193 372 671	194 031 290



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 555 000	121 555 000
Upplåtelseavgift		15 200 000	15 200 000
Fond för yttre underhåll		1 973 487	1 407 487
Summa bundet eget kapital		138 728 487	138 162 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 214 633	-1 965 869
Årets resultat		-493 966	-682 764
Summa fritt eget kapital		-3 708 599	-2 648 633
Summa eget kapital		135 019 888	135 513 854
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	42 049 092	57 527 260
Summa långfristiga skulder		42 049 092	57 527 260
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 478 164	326 332
Leverantörsskulder		309 398	195 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	516 129	468 667
Summa kortfristiga skulder		16 303 691	990 176
Summa eget kapital och skulder		193 372 671	194 031 290



Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-493 966

-682 764

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 641 370

1 641 370

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 147 404

958 606

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-178 189

139 287

Förändring av leverantörsskulder

114 222

-19 765

Förändring av kortfristiga skulder

-152 035

455 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten

931 402

1 533 743

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-326 336

-1 199 504

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

199 496

-326 332

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-126 840

-1 525 836

Årets kassaflöde

804 562

7 907

Likvida medel vid årets början

3 258 238

3 250 332

Likvida medel vid årets slut

4 062 800

3 258 239

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 224 122	2 955 445
Kabel-TV	188 160	183 260
Hysesintäkter garage/p-platser	237 500	229 451
Hysesintäkter övriga objekt	6 240	6 240
El	188 914	73 143
Vatten	205 493	80 407
Avgift för andrahandsutyrning	1 938	0
Summa	4 052 367	3 527 946

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga intäkter	12 813	56
Summa	12 813	56



Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	659 348	311 622
Reparationer	46 312	145 200
El	275 700	291 779
Uppvärmning	148 378	164 407
Vatten	140 669	127 398
Fastighetsförsäkring	39 743	44 895
Samfällighetsförening	156 000	120 000
Kabel-TV	187 952	183 052
Övriga driftskostnader	163 342	137 087
Summa	1 817 444	1 525 440

Not 5 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ventilation	18 063	0
Invändigt underhåll	0	14 687
Entré/trapphus	70 213	0
Summa	88 276	14 687

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Konsultarvoden	3 750	12 622
Bankkostnader	4 208	3 000
Medlems- och föreningsavgifter	23 180	6 360
Juridiska åtgärder	0	8 925
Summa	31 138	30 907

7

Not 7 Personal

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	26 580	26 922
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	116 580	116 922

Föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader	1 641 370	1 641 370
Summa	1 641 370	1 641 370

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 287 000	196 287 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 287 000	196 287 000
Ingående avskrivningar	-5 612 573	-3 971 203
Årets avskrivningar	-1 641 370	-1 641 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 253 943	-5 612 573
Utgående redovisat värde	189 033 057	190 674 427
Bokfört värde mark	32 150 000	32 150 000



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	74 042	25 711
Förutbetalda försäkringspremier	15 936	15 177
Förutbetalda serviceavtal	17 241	10 749
Förutbetald Kabel-TV	47 284	46 988
Upplupna intäkter	122 311	0
Summa	276 814	98 625

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	3 061 073	3 258 238
SBAB	1 001 727	0
Summa	4 062 800	3 258 238

7

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,78	2020-11-25		15 374 496
Swedbank	1,33	2029-11-23	15 351 328	15 374 496
Swedbank	1,29	2022-11-25	14 224 496	14 374 496
Swedbank	1,40	2021-11-25	12 600 104	12 730 104
Avgår nästa års amortering			-126 836	-326 332
Summa			42 049 092	57 527 260
Kortfristig del av långfristig skuld			15 478 164	326 332

Föreningen har ett lån på 15 374 496 kr med en ränta på 1,78 % som förfaller 2020-11-25. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfallodagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	350 204	307 319
El	29 696	31 133
Värme	17 317	19 481
Vatten	11 700	11 000
Reparationer	10 620	0
Extern revisor	20 000	20 000
Räntekostnader	76 592	79 734
Summa	516 129	468 667



Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Under september 2020 kommer en oberoende besiktningsfirma att utföra denna besiktning där man undersöker och bedömer avtalsenligheten i entreprenaden. Detta görs med ett gott omdöme kombinerat med en teknisk och juridisk noggrannhet som kommer från årtionden av jobb inom branschen.

Föreningens mark och yttre VA kommer att besiktigas under juni 2020 av en oberoende besiktningsfirma. Godkända fel och brister från dessa besiktningar beräknas åtgärdas på Skanskas bekostnad under höst/vinter 2020.

Spolning av avloppsstammar

För att förebygga stopp i avloppet och vattenskador planeras en underhållsspolning att göras under 2020.

Individuell mätning och Debitering (IMD) Momspliktigt

HSB har tillsammans med Fastighetsägarna, SABO, Hyresgästföreningen och Riksbyggen gjort en ansökan till Skatterättsnämnden om att utreda om individuell mätning och debitering (IMD) av el och vatten ska vara momsfritt eller momspliktigt. Detta efter att Skatteverket i ett ställningstagande 2018 ansåg att bostadsrättsföreningar och hyresvärdar ska lägga moms på el-, gas- eller vattenförbrukning om förbrukningen inte ingår i årsavgiften eller hyran, utan debiteras separat.

Skatterättsnämnden ansåg däremot att el och vatten är en nödvändighet för att kunna använda lägenheten som bostad och ska betraktas som en helhet, även om individuell mätning och debitering av vatten och el görs. Därmed skulle IMD även fortsättningsvis vara undantaget från moms.

Högsta förvaltningsdomstolen har 2019-12-03 dömt i målet avseende moms för IMD. De instämmer i Skatteverkets bedömning, vilket betyder att el, vatten och andra nyttigheter som debiteras efter individuell mätning ska faktureras med moms.

Mål: 1595-19

HFD 2019 ref. 54

Frågan om rätt till avdrag för moms på inköp och installation av el- och vattenledningssystem avgjordes inte av Högsta förvaltningsdomstolen utan ska först prövas av Skatterättsnämnden.

Vid tidpunkten för författande av Förvaltningsberättelsen var det något oklart kring när momsen ska debiteras från men styrelsen har efter rekommendation gjort bedömningen att det bör ske retroaktivt från januari 2020.

**Högsta förvaltningsdomstolen är högsta instans bland de allmänna förvaltningsdomstolarna. Huvuduppgiften är att skapa prejudikat, det vill säga vägledande avgöranden.*



Not 15 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	59 632 000	59 632 000
Summa ställda säkerheter	59 632 000	59 632 000

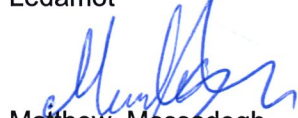
Göteborg den 1/5-2020



Jonas Näslund
Ordförande



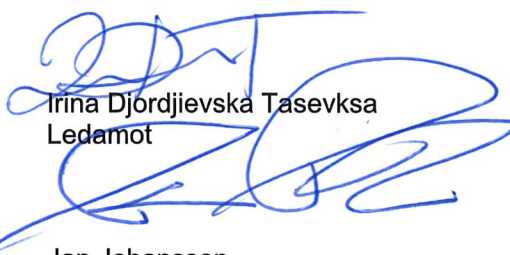
Emma Hammo
Ledamot



Matthew Mossadegh
Suppleant för Olle Ström



Nina Rosenqvist
Ledamot



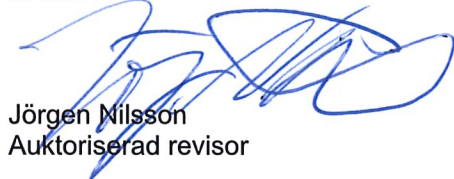
Irina Djordjievska Tasevksa
Ledamot



Jan Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11

KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjtnantshjärtat för år 2019.

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 2019 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Löjtnantshjärtat för år 2019 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 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 överträdelse 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 11/5 2020

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor