



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Löjtnantshjärtat 1

2020

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen LÖJTNANTSHJÄRTAT 1

Tid: Onsdagen den 2 juni 2021, kl. 18:00

Lokal: Utomhus på innergården hos förskolan Tunet (direkt bakom vår fastighet) samt möjlighet till poströstning

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
Beslut om installation av solceller, se bilaga.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Löjtnantshjärtat 1
Org nr 769620-8656

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Laddplatserna i garaget har blivit fullbelagda under året och fler medlemmar har hört av sig och visat intresse, styrelsen undersöker möjligheterna för att utöka antalet laddplatser i garaget under 2021.

På temat el har även styrelsen intensifierat undersökningen att montera solceller på vårt tak i syfte att producera el för fastighetens förbrukning och sänka vår kostnad för inköp av el.

En rabattinsats har genomförts utanför port 36 för att avlägsna en stor portion snytbaggas som hade tagit över stället och börjat flytta in i lägenheterna. Buskar och jord är borttagna och nya mindre smakfulla buskar har ersatt som inte har vistats sig vara en buffé.

Efter många turer och funderande så har även beslut fattats att bättra på vår passage längs väggen på baksidan vid förskolan till utgången ifrån 32:an. Arbetet är planerat att ske omkring storhögerna enligt vår leverantör som är vald för jobbet.

Under året har också ett större arbete genomförts för att ge vår gräsmatta mer jord att växa i ge alla våra medlemmar mer nöje.

Stämmans beslut att tillsammans med BRF Riddarsporren rusta upp vår innergård bifölls och vi håller nu andan inför BRF Riddarsporrens stämma under våren 2021 för att se om även våra grannar är med på tåget.

Styrelsen har också genomfört rondering för systematiskt brandskyddsarbete och allmän översyn av vår fastighet, detta kommer att bli en återkommande aktivitet på våra städdagar. Styrelsen uppmuntrar våra medlemmar att höra av sig till styrelsen om de ser eller upptäcker något som är i behov av underhåll så kan vi åtgärda detta innan det blir stora projekt.

På avtalssidan så har ett nytt avtal för service av våra hissar tecknats samt att avtal för individuell mätning och debitering av hushållsvarmvatten är uppsagt. Som avslutning på avtalsföredraget så har även detta år en extra amortering skett om 1 000 000 kr i syfte att upprätthålla god amorteringstakt i dessa tider med låg ränta.

Till sist landar vi på den ekonomiska sammanfattningen. Föreningens kostnader ökar något för underhållsåtgärder men minskar för fastighetslånen. Sammanvägt har föreningen en fortsatt sund ekonomi där huvudnumret blir att arbeta vidare med avtalsöversyn och underhållsplan, i syfte att hålla en god framförhållning och undvika hastiga avgiftshöjningar. Styrelsen fattade också beslut att våra månadsavgifter beslutades att förbli oförändrade även för 2021 då vårt kassaflöde är uthålligt och hälsosamt i enlighet med vår ekonomiska förvaltares samsyn.



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 701 462
Årets resultat	396 615
	<hr/>
	-2 304 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	270 000
I ny räkning balanseras	-2 574 847
	<hr/>
	-2 304 847

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	396 615
Dispositioner	-270 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	126 615
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 547 691
---	-----------



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	195 090 871	196 490 776
Inventarier, verktyg och installationer	9	42 276	56 368
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	356 443
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>195 133 147</u>	<u>196 903 587</u>
Summa anläggningstillgångar		195 133 147	196 903 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 104
Övriga fordringar	11	79 501	43 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 551	132 145
Klientmedel i SHB		6 656 153	5 828 402
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 794 205</u>	<u>6 006 156</u>
Summa omsättningstillgångar		6 794 205	6 006 156
Summa tillgångar		201 927 352	202 909 743

f

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år (t.o.m. år 2110)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 337 164	3 337 164
Hyror parkering	581 754	588 600
Vattenavgifter	84 494	97 605
Kabel-TV avgifter	171 600	171 600
Driftskostnadsbidrag	0	35 230
Övrig momspliktig intäkt	6 242	0
Övriga intäkter	114	0
*Återförda reserveringar	136 500	0
Brutto	<u>4 317 868</u>	<u>4 230 199</u>
Hyresförluster vakanser parkering	-44 250	-66 300
Övriga vakanser hyresförluster	-8 500	-10 000
Summa nettoomsättning	<u>4 265 118</u>	<u>4 153 899</u>

* Beror på återförd resevering gällande styrelsearvode för 2020 som blev utbetald i förskot 2019.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	69 300	114 650
Sociala kostnader	21 774	32 211
Summa arvoden, personalkostnader	<u>91 074</u>	<u>146 861</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 153	36 165
Övriga ränteintäkter	49	85
Summa finansiella intäkter	<u>42 202</u>	<u>36 250</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 293 280	167 293 280
Passersystem	356 443	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 649 723	167 293 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 709 224	-8 988 520
Årets avskrivningar	-1 756 348	-1 720 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 465 572	-10 709 224
Utgående planenligt värde	<u>155 184 151</u>	<u>156 584 056</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 906 720	39 906 720
Utgående planenligt värde	39 906 720	39 906 720
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>195 090 871</u>	<u>196 490 776</u>

J

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Räntan är</u>
Stadshypotek	0,95	2021-07-29	8 300 000
Stadshypotek	1,05	2024-07-29	9 700 000
Stadshypotek	0,97	2021-09-29	9 993 500
Stadshypotek	0,96	2025-04-29	10 000 000
Stadshypotek	1,06	2022-04-29	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 993 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-217 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-18 076 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			29 700 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			46 906 000

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
Summa ställda säkerheter	53 000 000	53 000 000





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat, org.nr 769620-8656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Löjtnantshjärtat för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

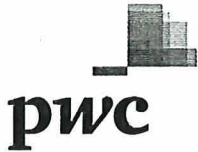
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.



Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Västerås den 7 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor