

Årsredovisning 2017

Brf Löjtnantshjärtat



BRF Löjtnantshjärtat
Org nr 769626-8098

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 nuvarande stadgar registrerades 2014-09-25 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.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	164 137 000 kr
Anskaffningsvärde mark	32 150 000 kr

Taxeringsvärde byggnad	62 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	18 000 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	80 000 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

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

Föreningen förfogar över 36 st p-platser för personbilar som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Samtliga p-platser är belägna på kvartermark som tillhör och förvaltas av Samfälligheten Öster om Bellevue. Föreningen är en av tio fastigheter som ingår Samfälligheten Öster om Bellevue som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kviberg ga:47 och ga:48

7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbetsordning - En tydlig skriftlig arbetsordning för styrelsen har tagits fram i som sammanfattar styrelsens arbetsordning samt ansvars- och arbetsfördelning inom styrelsen och mellan styrelsen och övriga funktionärer. I arbetsordningen ingår styrelsens ansvar, styrelsens sammankomster samt styrelsens ansvarsfördelning. Arbetsordningen i sin gällande lydelse hålls tillgänglig för alla medlemmar på föreningens hemsida.

Energideklaration - Utfördes 2017-08-21 av Jarl Nilsson, Elektro-Emanuel AB. Båda byggnaderna har energiklass C. Energideklarationen är giltig till 2027-08-21.

Underhållsplan - En enkel och tydlig underhållsplan har tagits fram genom att anlita professionella byggkonsulter och besiktningsmän från Sustend AB. En noggrann underhållsbesiktning följt av en detaljerad åtgärdsplan ligger till grund till föreningens underhållsplan. Nuvarande status är att fastigheten är i mycket gott skick och inga akuta åtgärder föreligger. Goda förutsättningar finns för att bibehålla fastighetens goda bestånd under lång tid framöver. Med denna underhållsplan som grund har avsättningen för framtida underhåll kraftigt höjts från tidigare räkenskapsår.

Fakta om underhållsplanen Startår: 2017 Slutår: 2046 Moms på kostnadssummor: 25%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader: 15% Årlig indexuppräknings av kostnader: 2%

SBA - Systematiskt brandskyddsarbete innebär att man på ett organiserat sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar, åtgärdar och följer upp brandskyddsarbetet inom den egna organisationen. Alla som äger eller är verksamhetsutövare i en byggnad är skyldiga enligt lag att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i syfte att förebygga att brandrelaterade olyckor uppstår samt för att begränsa skador till följd av brand. Egenkontroller hos föreningen genomförs under feb, maj, aug, nov och innefattar 32 kontrollpunkter utanför lägenheter. Utöver detta kontrolleras årligen samtliga rökluckor av Presto Brandsäkerhet. AB.

Inglasning - Styrelsen har drivit igenom så att föreningen har beviljats bygglov för inglasning av uteplatser på våning 1-4. Bygglovet är 5-årigt och är knuten till vår leverantörs tekniska beskrivning och utförande. Att glasa in sin uteplats är helt och hållet en affärsmässig överenskommelse mellan bostadsrättsinnehavaren och Svenska Lumon AB. Vid inglasning svarar bostadsrättshavaren för underhållet av inglasningen. Skulle behov föreligga att demontera inglasning på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna. Vad bostadsrättshavaren anbringat på fastigheten - och som inte utgör tillbehör till fastigheten - är bostadsrättshavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättshavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nya bostadsrättshavaren för egendomen.

↑

Bostadsrätterna - Föreningen har under 2017 ingått medlemskap i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Som medlem får man en rad förmåner. Styrelsen har även tillgång till en rad rådgivare vilket innebär att styrelsen snabbt får svar på sina frågor och kan lösa sina problem för att få det dagliga arbetet att fungera på bästa sätt.

Garantibesiktning (2-års) - Besiktningens syfte är att undersöka och bedöma avtalsenligheten i entreprenaden. Detta görs med ett gott omdöme kombinerat med en teknisk och juridisk noggrannhet. För att på bästa sätt bevaka föreningens intresse anlitate styrelsen ett eget besiktningssombud som bevakade hela processen genom att gå igenom all dokumentation som rör fastighet och mark.

Föreningens mark besiktigades i juli 2017 av det oberoende besiktningssorganet Adwice. Övriga närvarande var representanter från Skanska, Torstlands Entreprenad, Esplanad Förvaltning samt föreningens ordförande. Föreningens lägenheter, gemensamma utrymmen, tak, fasader, rör och installationer besiktigades i september 2017 av det oberoende besiktningssorganet Olden Byggkonsult samt biträdande besiktningssman från ÅF. Övriga närvarande vid besiktning utanför lägenheter var representanter från Skanska, Esplanad Förvaltning, Sustend samt föreningens ordförande. Merparten av de godkända felen och bristerna åtgärdades under höst/vinter 2017. Garantipunkter där fortsatt utredning krävs åtgärdas under 2018 ihop med punkter som är årstidsberoende.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	108
Antal tillkommande medlemmar	22
Antal avgående medlemmar	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	115

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

7

Likviditet (tkr)

	2017	2018
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	2532	3250
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	3 978	3 642
Minskning förutbetalda kostnader	-118	0
Summa inbetalningar	3 860	3 642
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-2 481	-2 733
Ökning av upplupna kostnader	-172	0
Amortering lån	-489	-600
Summa utbetalningar	-3 142	-3 333
Förändring under året	718	309
Utgående balans likvida medel	3 250	3 559

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 566 000 kr enligt underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande styrelsemöte.

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

På ordinarie föreningsstämma 2017-05-03 valdes även Jesper Larsson som suppleant till styrelsen. Jesper Larsson valde att på egen begäran lämna sitt uppdrag under mandatperioden. Styrelsen beslutade att inte kalla till fyllnadsval då styrelsens fortsatt var sammansatt enligt stadgarna och att det ej fanns några andra kandidater på tur att välja under stämman.

Valberedning

Anette Halling Johansson	Sammanställande
Lisa Karlsson	
Christina Nilsson	

^

Revisorer

Göran Johansson

Auktoriserad revisor

KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-03

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Inga planerade regleringar av årsavgifterna under 2018.

Skatter

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

Kommentarer

Tack vare det gynnsamma ränteläget har föreningen byggt upp en starkare ekonomi än vad som är prognosticerat i den ekonomiska planen. Detta bidrog till att januari 2018 blev en avgiftsfri månad. För att möta framtida räntehöjningar har styrelsen upprättat en amorteringsplan där minst 1% av den totala föreningsskulden årligen ska amorteras. Större extraamorteringar planeras även att göras under de närmaste åren i samband med villkorsändringar av föreningens olika lån.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 901	3 961	1 800
Resultat efter finansiella poster	tkr	-143	32	-447
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		711	608	273
Lån/kvm bostadsrättsyta		13 019	13 127	13 146
Elkostnader/kvm totalyta		67	61	26
Vattenkostnader/kvm totalyta		31	32	4
Värmekostnad/kvm totalyta		33	40	18
Soliditet	%	69,6	69,3	69,3

Siffrorna för 2015 är inte fullständiga då föreningen tillträdde löpande under året.

~

Förändring i eget kapital

	Belopp vid <u>årets ingång</u>	Förändring <u>under året</u>	Disposition <u>enl stämma</u>	Belopp vid <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	121 555 000	-	-	121 555 000
Upplåtelseavgifter	15 200 000	-	-	15 200 000
Fond för yttre underhåll	<u>275 487</u>	<u>566 000</u>	-	<u>841 487</u>
Summa bundet eget kapital	137 030 487	566 000	0	137 596 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-722 081	-566 000	32 080	-1 256 001
Årets resultat	<u>32 080</u>	<u>-143 869</u>	<u>-32 080</u>	<u>-143 869</u>
Summa fritt eget kapital	-690 001	-709 869	0	-1 399 870
Summa eget kapital	136 340 486	-143 869	0	136 196 617
			<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	275 487	35 487
Årets avsättning enligt stadgar	<u>566 000</u>	<u>240 000</u>
Vid årets slut	<u>841 487</u>	<u>275 487</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-690 001
Årets resultat före förändring av yttre fond	-143 869
Årets avsättning till yttre fond	-566 000
Totalt	<u>-1 399 870</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-1 399 870</u>
Totalt	<u>-1 399 870</u>

ⁿ

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 900 936	3 960 691
Övriga rörelseintäkter	3	77 407	5
Summa rörelseintäkter		3 978 343	3 960 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 398 566	-1 376 045
Övriga externa kostnader	5	-144 602	20 856
Personalkostnader	6	-87 624	-84 218
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 641 370	-1 641 370
Summa rörelsekostnader		-3 272 162	-3 080 777
<i>Rörelseresultat</i>		706 181	879 919
Finansiella poster			
Räntekostnader		-850 050	-847 839
Summa finansiella poster		-850 050	-847 839
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-143 869	32 080
<i>Resultat före skatt</i>		-143 869	32 080
<i>Årets resultat</i>		-143 869	32 080

7

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>192 315 797</u>	<u>193 957 167</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>192 315 797</u>	<u>193 957 167</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>192 315 797</u>	<u>193 957 167</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>237 912</u>	<u>120 190</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>237 912</u>	<u>120 190</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	<u>3 250 332</u>	<u>2 531 812</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 250 332</u>	<u>2 531 812</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 488 244</u>	<u>2 652 002</u>
Summa tillgångar		<u>195 804 041</u>	<u>196 609 169</u>

↗

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		121 555 000	121 555 000
Upplåtelseavgift		15 200 000	15 200 000
Fond för yttre underhåll		841 487	275 487
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>137 596 487</u>	<u>137 030 487</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 256 001	-722 081
Årets resultat		-143 869	32 080
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 399 870</u>	<u>-690 001</u>
Summa eget kapital		<u>136 196 617</u>	<u>136 340 486</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	<u>58 853 596</u>	<u>59 542 548</u>
Summa långfristiga skulder		<u>58 853 596</u>	<u>59 542 548</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	199 500	-
Leverantörsskulder		214 942	211 610
Övriga skulder	13	40 269	38 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>299 117</u>	<u>475 807</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>753 828</u>	<u>726 135</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>195 804 041</u>	<u>196 609 169</u>

↗

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 225 018	3 237 694
Kabel-TV	158 760	159 418
Hysesintäkter garage/p-platser	208 400	175 100
El	166 365	213 772
Vatten	142 393	174 707
Summa	<u>3 900 936</u>	<u>3 960 691</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringsersättning	66 854	-
Övriga intäkter	10 553	5
Summa	<u>77 407</u>	<u>5</u> ↗

Not 4 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	275 615	245 276
Reparationer	71 652	108 029
El	305 634	275 711
Uppvärmning	149 589	181 826
Vatten	138 784	146 614
Sophämtning	2 625	2 500
Övriga driftskostnader	454 667	416 089
Summa	1 398 566	1 376 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	-	-24 000
Övriga externa kostnader	144 602	3 144
Summa	144 602	-20 856

Not 6 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	67 650	65 000
Sociala kostnader	19 974	19 218
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>87 624</u>	<u>84 218</u>

↑

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader	1 641 370	1 641 370
Summa	1 641 370	1 641 370

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	196 287 000	196 287 000
Utgående anskaffningsvärde	196 287 000	196 287 000
- Ingående avskrivningar	-2 329 833	-688 463
- Årets avskrivningar	-1 641 370	-1 641 370
Utgående avskrivningar	-3 971 203	-2 329 833
Redovisat värde	192 315 797	193 957 167
Varav mark	32 150 000	32 150 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	57 429	54 857
Förutbetalda försäkringspremier	14 535	12 570
Förutbetalda serviceavtal	13 451	13 125
Förutbetald Kabel-TV	39 638	39 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 859	-
Summa	237 912	120 190

Not 10 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	3 250 332	2 531 812
Summa	3 250 332	2 531 812

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank	1,78 %	2020-11-25	15 420 832	-23 168	15 397 664
Swedbank	1,52 %	2019-11-25	15 420 832	-23 168	15 397 664
Swedbank	1,27 %	2018-11-23	15 420 832	-23 168	15 397 664
Swedbank	1,40 %	2021-11-25	13 280 052	-419 948	12 860 104
Avgår nästa års amortering	-	-	-	-	-199 500
			59 542 548	-489 452	58 853 596

Amortering 2-4 år 598 500 kr

Skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen 58 055 596 kr

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	199 500	-

Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	20 295	19 500
Arbetsgivaravgift	19 974	19 218
Summa	40 269	38 718

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	122 530	311 670
Fastighetsskötsel	5 600	462
El	33 106	35 835
Värme	17 882	19 678
Vatten	10 572	8 037
Sophämtning	-	2 500
Extern revisor	20 000	20 000
Räntekostnader	81 325	77 625
Övriga upplupna kostnader	8 102	-
Summa	<u>299 117</u>	<u>475 807</u>

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stadgerevision - Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn och riksdagen har antagit ändringarna som trädde i kraft 2016-07-01. De nya reglerna berör kallelsetider till stämma, styrelsens och revisorns skyldigheter gällande handlingar inför ordinarie stämma m.m. I samband med denna stadgerevision planeras även stadgarna att justeras till Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Förbättring av innergård - Enligt beslut från årsstämman 2017-05-03 kommer föreningen att göra en större investering för att förbättra vår gemensamma innergård gentemot den design som ingick i entreprenaden. En arbetsgrupp med en projektledare från styrelsen samt intresserade boende i föreningen har fått i uppdrag att genomföra detta. Projektet försenas med anledning av omfattande utredningsarbete samt åtgärder kring de kraftiga sättningsarna som finns i områdets mark.

Energibesparing - Styrelsen planerar även att göra vissa justeringar för att sänka energiförbrukningen med god lönsamhet. Åtgärderna beräknas innebära ca 5% effektivare energianvändning och minskade koldioxidutsläpp med en total lönsamhet på över 48% per år på investerat kapital, eller en pay-off tid på ca 2 år.
Efterbesiktning - Efter avstämning med extern byggnadsteknisk expert gjorde styrelsen bedömningen att endast allmänna utrymmen, tak, fasader, rör och installationer behöver kontrolleras av besiktningsmannen. Förfrågan har gått ut vid 2 tillfällen under höst/vinter 2017 där bostadsrättsinnehavare uppmanades att senast 2017-12-31 anmäla till styrelsen om man önskade att efterbesiktning skulle ske i sin lägenhet.

v

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	59 632 000	59 632 000
Summa ställda säkerheter	59 632 000	59 632 000

Göteborg 2018 - 05 - 02



Jonas Näslund
Ordförande



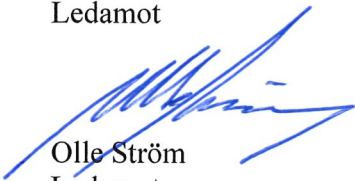
Nina Rosenqvist
Ledamot



Emma Hammo
Ledamot



Irina Djordjievska Tasevksa
Ledamot



Olle Ström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 09.

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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

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 iverkliga 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 på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9 maj 2018

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor