

**Brf Löjtnantshjärtat 1**  
**Org nr 769620-8656**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Petter Hölne	Ordförande	2022
Henrik Axelsson	Ledamot	2022
Anders Linderqvist	Ledamot	2022
George Strachal	Ledamot	2022
Anna Lindgren	Ledamot	2022
Mikael Almer	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sebastian Falk.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (motsvarande 71 400 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 23 mars 2010 förvärvat fastigheten Mobiliseringen 4 i Solna kommun. Lagfart erhöles den 17 november 2010. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 375 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 66 parkeringsplatser varav 50 i garage. I fastigheten finns städrum, fastighets- och barnvagnsförråd. I fastigheten finns också lägenhetsförråd i källare. Under räkenskapsåret har 14 bostadsrätter överlåtit. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med WIAB/Wahlings Installationservice AB om teknisk förvaltning.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning Mobiliseringen GA1 tillsammans med Mobiliseringen 1, 2 och 3. Gemensamhetsanläggning omfattar väg (lokalgata). Andelstalet är 25/100 vardera. Fastigheten ingår även i gemensamhetsanläggning avseende markparkeringsplatser med motorvärmarruttag, grönytor, gång- och körytor, belysning, sopbehållare, lekyta, cykelparkering, gårdsbjälklag, garage inklusive ventilation, port och ramp, soprum, cykelrum och anläggningar för avvattning samt andra för fastigheten erforderliga anordningar. Deltagande fastigheter är Mobiliseringen 3 och 4. Andelstalen är fördelade på Mobiliseringen 4 om 65/132. Förvaltningen sker genom delägarförvaltning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fyllt 10 år med inflyttade grannar och vi siktar på att kunna fira det till sommaren 2022 lagom till 11 års jubileet när pandemiläget rimligtvis tillåter det.

Under det annorlunda året 2021 har bland annat följande utspelat sig.

Laddplatserna i garaget har blivit fler och vid årets slut återigen fullbelagda av hugade medlemmar. Styrelsen fortsätter att bevaka intresset för laddplatser och om behov och möjligheter finns att tillföra fler laddplatser.

På temat el har styrelsen verkställt stämmans beslut att tillföra solceller på vårt tak i syfte att producera el för fastighetens förbrukning och sänka vår kostnad för inköp av el. Det passar dessutom bra nu med de höga och befarade fortsatt höga el-priserna.

På vår del av innergården har underhåll av spaljéer har genomförts.

Fjärröppningssystemet till garageporten sjöng på sista versen och har genomgått ett utbyte, i samma veva kompletterades även miljörummet med inkoppling till gemensamt taggsystem.

Beslut att rusta upp lekredskap på innergården tillsammans med Riddarsporren är nu fattade efter bifall hos Riddarsporrens medlemmar, offerter är inhämtade och beslut fattas inom kort om någon av dessa offerter faller föreningarna i smaken.

Styrelsen har på sedvanligt vis genomfört rondering för systematiskt brandskyddsarbete och allmän översyn av vår fastighet för att identifiera behov av reparationer. Styrelsen uppmanar 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 och komplicerade projekt.

På avtalssidan så har ett nytt avtal för fastighetsel tecknats där priset blev några ören högre än tidigare pris. Som avslutning på avtalsföredraget så har även detta år en extra amortering skett om 300 000 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 som avslutning på året beslut om att våra månadsavgifter förblir oförändrade även för 2022 då vårt kassaflöde är uthålligt och hälsosamt i enlighet med vår ekonomiska förvaltares samsyn.

## Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	4 078 902	4 265 118	4 153 899	4 120 303
Resultat efter finansiella poster	kr	-211 567	396 615	94 430	-110 808
Soliditet	%	76	76	75	75
Likviditet	%	521	740	566	539
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	621	621	621	621
Låneskuld per totala kvm	kr	7 221	7 299	7 487	7 566
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	42	29	36	46

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	54 258 000	100 002 000	1 277 691	-2 701 462	396 615
Reservering till yttre fond			270 000	-270 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				396 615	-396 615
Årets resultat					<u>-211 567</u>
Belopp vid årets utgång	54 258 000	100 002 000	1 547 691	-2 574 847	-211 567

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 574 847
Årets resultat	-211 567
	<hr/>
	-2 786 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	270 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-70 107
I ny räkning balanseras	-2 986 307
	<hr/>
	-2 786 414

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-211 567
Dispositioner	-199 893
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-411 460

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 747 584
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 078 902	4 265 118
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 078 902</b>	<b>4 265 118</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 743 764	-1 403 083
Periodiskt underhåll	4	-70 106	0
Övriga externa kostnader	5	-155 955	-149 383
Arvoden och personalkostnader	6	-139 551	-91 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 773 153	-1 770 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 882 529</b>	<b>-3 413 980</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><i>196 373</i></b>	<b><i>851 138</i></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	53 717	42 202
Räntekostnader		-461 657	-496 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 940</b>	<b>-454 523</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><i>-211 567</i></b>	<b><i>396 615</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><i>-211 567</i></b>	<b><i>396 615</i></b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-211 567	396 615
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		70 106	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-270 000	-270 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-411 461</b>	<b>126 615</b>

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

193 334 523

195 090 871

Inventarier, verktyg och installationer

9

66 168

42 276

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

465 061

0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

193 865 752

195 133 147

**Summa anläggningstillgångar**

**193 865 752**

**195 133 147**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

22 869

0

Övriga fordringar

11

31 120

79 501

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 432

58 551

Klientmedel i SHB

7 817 985

6 656 153

*Summa kortfristiga fordringar*

7 936 406

6 794 205

**Summa omsättningstillgångar**

**7 936 406**

**6 794 205**

**Summa tillgångar**

**201 802 158**

**201 927 352**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		154 260 000	154 260 000
Fond för yttre underhåll		1 547 691	1 277 691
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>155 807 691</u>	<u>155 537 691</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 574 847	-2 701 462
Årets resultat		-211 567	396 615
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 786 414</u>	<u>-2 304 847</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 021 277</b>	<b>153 232 844</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	37 258 500	29 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 258 500</b>	<b>29 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 217 500	18 293 500
Leverantörsskulder		688 640	176 158
Skatteskulder		5 299	4 357
Övriga skulder	14	13 190	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		597 752	514 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 522 381</b>	<b>18 994 508</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>201 802 158</b>	<b>201 927 352</b>



## 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)
Passersystem	10 år	(t.o.m. år 2029)

#### 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

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 337 164	3 337 164
Hyror parkering	583 600	581 754
Vattenavgifter	0	84 494
Kabel-TV avgifter	171 600	171 600
Övrig momspliktig intäkt	7 417	6 242
Övriga intäkter	6 791	114
Återförda reserveringar*	7 280	136 500
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 113 852	4 317 868
Hyresförluster vakanser parkering	-33 950	-44 250
Övriga vakanser hyresförluster	-1 000	-8 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 078 902</u></b>	<b><u>4 265 118</u></b>

\*År 2021 avser:

- Återbetalning från SKV moms från 2019 +14 692 kr
- Återbetalning från SKV moms från 2020 +1 200 kr
- Återföring av moms på vattendebitering avseende 2020 -8 612 kr

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	266 880	193 882
Reparationer, löpande underhåll	286 169	247 828
Elavgifter	276 435	252 401
Uppvärmning	275 219	188 441
Vatten och avlopp	86 833	79 721
Renhållning	119 720	73 738
Försäkringar	61 057	58 621
Avgift till gemensamhetsanläggning*	107 363	20 530
Kabel-TV / Internet	163 170	171 139
Övriga fastighetskostnader	19 983	36 790
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 935	79 993
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 743 764</u></b>	<b><u>1 403 084</u></b>

\*Avser gemensamma kostnader med Riddarsporren 1 2019-2020 som fakturerades först 2021.

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Lås till garage och soprum	48 432	0
Ventilationsåtgärder	21 675	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>70 107</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	7 552	10 740
Kommunikation	11 322	8 658
Revision	14 950	15 200
Föreningsmöten	787	500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	100 270	96 241
Övriga förvaltningskostnader	6 947	2 076
Övriga externa tjänster (KTC och InCharge)	14 127	15 968
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>155 955</u></b>	<b><u>149 383</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse*	142 345	69 300
Sociala kostnader**	-2 794	21 774
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>139 551</u></b>	<b><u>91 074</u></b>

\*Upplupet styrelsearvode 2021: 71 400 kr samt utbetalt styrelsearvode år 2021 avseende år 2020 som ej hade reserverats fg år 70 945 kr.

\*\*Utbetalda soc.avg. 2021: 17 991 kr (avser arvode 2020)

Upplupna soc.avg.: 22 433 kr (avser arvode 2021)

Återföring av soc.avg för styrelsearvode 2020 och 2019, återfördes ej 2020 -43 218 kr.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	53 706	42 153
Övriga ränteintäkter	11	49
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>53 717</u></b>	<b><u>42 202</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 649 723	167 293 280
Passersystem	0	356 443
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 649 723	167 649 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 465 572	-10 709 224
Årets avskrivningar	-1 756 348	-1 756 348
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 221 920	-12 465 572
Utgående planenligt värde	<u>153 427 803</u>	<u>155 184 151</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 906 720	39 906 720
Utgående planenligt värde	39 906 720	39 906 720
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>193 334 523</u></b>	<b><u>195 090 871</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	102 355 000	102 355 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
	<hr/>	<hr/>
	154 355 000	154 355 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	3 355 000	3 355 000
	<hr/>	<hr/>
	154 355 000	154 355 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 460	70 460
Laddstolpar*	40 698	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 158	70 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 184	-14 092
Årets avskrivningar	-16 805	-14 092
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 989	-28 184
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>66 168</u></b>	<b><u>42 276</u></b>

\*Installation av laddstolpar år 2021: 101 742 kr.  
Avdrag för moms -20 348 kr samt bidrag från Naturvårdsverket  
-40 697 kr.

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	356 443
- Solceller (fg år passersystem)	465 061	-356 443
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	465 061	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>465 061</u>	<u>0</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	8 715	110
Momsfordran*	20 348	0
Övriga fordringar	2 057	79 391
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>31 120</u></b>	<b><u>79 501</u></b>

\*Moms att få tillbaka avser momsen för installation av laddstolpar.

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,49	2023-07-29	8 300 000
Stadshypotek	1,05	2024-07-29	9 700 000
Stadshypotek	0,90	2026-09-29	9 476 000
Stadshypotek	0,96	2025-04-29	10 000 000
Stadshypotek	1,06	2022-04-29	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 476 000
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			-10 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			37 258 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			46 388 500

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

Brf Löjtnantshjärtat 1  
769620-8656

15(15)

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skulder till MBF	1 190	0
Deponerade medel	12 000	6 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>13 190</u></b>	<b><u>6 000</u></b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Petter Hölne  
Ordförande

Henrik Axelsson

Anders Linderqvist

George Strachal

Anna Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## PETTER HÖLNE Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETTER HÖLNE

Petter Hölne  
petter.holne@gmail.com

2022-05-06 18:53:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ANNA LINDGREN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA LINDGREN

Anna Lindgren  
lindgren\_anna@hotmail.com

2022-05-06 21:52:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ANDERS LINDERQVIST Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Linderqvist

Anders Linderqvist  
a.linderqvist@gmail.com

2022-05-07 03:06:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## GEORGE STRACHAL Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GEORGE STRACHAL

George Strachal  
george.strachal@gmail.com

2022-05-07 16:54:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## HENRIK AXELSSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Göran Henrik Axelsson

Henrik Axelsson  
henrik.axelsson13@gmail.com  
+46705789778

2022-05-07 19:53:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-05-09 09:32:45 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström  
johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post