

Brf



Lotsvakten

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Brf Lotsvakten i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1996 på fastigheten Lotsförmannen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lotsgatan 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 och 45 på Ön i Limhamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Malmö .

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	34
3	16
Summa	51
Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	54
Total lägenhetsyta 4230 kvm	
Total lokalyta 0 kvm.	
Lägenheternas medelyta 80 kvm	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2021 solpaneler och laddstolpar
- 2022 nya automatiska dörrar till soprummen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 juni 2022.

I stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar samt 6 genom fullmakt, totalt 36 röster.

Styrelsen

Styrelsen har ombildats två gånger under verksamhetsåret.

220614 - 221011

Ordförande: Jörgen Persson

Kassör: Jörgen Persson

Sekreterare/IT: Anders Igelström

Förvaltare: Henrik Lohse

Administratör: Lene Damsgaard

Suppleanter:

Helena Haraldsdotter

Ulf Karlsell

Lijun Yang

221012 avgick Jörgen Persson på egen begäran.

Ny ordförande: Magnus Örn

Ny kassör: Henrik Lohse

230124 avgick Magnus Örn på grund av flytt.

Ny ordförande: Henrik Lohse

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Anders Igelström liksom samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två stycken ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Afrodita Cristea, Suppleant: Camilla Bakklund.

Valberedning

Sammanställande Hanne-Louise Ericsson samt Tommy Häggman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen ombildades två gånger under året p.g.a. avgångar

Den areamätning som beslutades av stämman 2022 genomfördes under hösten.

Resultatet var att den totala ytan av föreningens lägenheter justeras upp till 4230 kvm.

- 12 lägenheter var väsentligt större än tidigare angivet (15-80%)

- 3 lägenheter var 8% större.

- 16 lägenheter var 2-7 % mindre.

- 20 lägenheter hade korrekt angivelse.

Samarbetet med HSB avslutades vid årskiftet och föreningen använder nu Bredablick Förvaltning.

Föreningens hemsida är reviderad och administreras nu via Malmöföretaget SimplyBrf.

Fönsterbyte påbörjas 2023.

Stämman beslutade att en trädgårds/innegårds-grupp och en krisgrupp skulle bildas. Dessa skulle drivas av intresserade personer. Krisgruppen har inte kommit igång. Trädgårdsgruppen har haft ett par möten men inga konkreta förslag har lagts.

Stämman beslutade också att föreningsavtal med Tele2 skulle uppgraderas till HD-Bas. Detta är gjort och gäller från 221001.

Höjning av månadsavgift och elpris. Avgiften höjdes med 4% 2023-01-01 och elpriset till 3.50+moms 2022-09-01.

Styrelsen beslutade att tills vidare inte bifalla begäran om att konvertera gaspanna till el. Detta på grund av att vår huvudsäkring inte gör detta möjligt. Det är en stor investering att öka denna.

Soprummen har fått nya dörrar med automatisk öppning.

En hel del stormskador har inträffat under året och medfört kostnader.

Cykelrensning har gjorts under våren. Cyklar som saknar ägare kommer att ställas undan för att efter 3 månader forslas bort.

Styrelsen har beslutat att föreningen inte längre ska tillhandahålla en container för grovsopor, då utrymmet på gårdarna i föreningen inte är tillräckligt stort för att vi ska kunna ha det utan att det skapar oro för tillräcklig tillgänglighet till alla lägenheter.

Underhåll

Fortsatt arbete med gång och loftgång Lotsgatan 43-45 samt nytt innertak i anslutande carport. Detta var planerat att göras redan förra året men det har varit svårt att hitta intresserade entreprenörer. Fortsatt genomgång av listan från besiktningar.

Ekonomi

Under bokslutsåret har årsavgifterna varit oförändrade .

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 928 370 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 75 år.

Styrelsen planerar liksom tidigare att föreningens amorteringar ska följa en fastställd avbetalningstakt för att bibehålla en jämn nivå av årsavgifter över tid. Den något lägre amorteringstakten sedan 2020 motiveras av investeringar i laddstolpar och solpaneler. Den låga amorteringen bibehålls även för 2023 då planerna på att renovera loftgången, byta takfönster och inte minst osäkerhet om räntenivån plötsligt kan påverka på föreningens likviditet.

Eventuell överlikviditet fonderas i form av placeringar för kommande underhållsbehov.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi har innevarande år, liksom under en lång följd av år varit stabil.

Årets redovisade resultat har under de senaste åren varit negativt primärt till följd av ändrade avskrivningsregler. Detta har endast bokföringsmässiga effekter men förändrar inte föreningens goda likviditet.

Det negativa inflytandet av de ändrade avskrivningsreglerna (K3) som riksdagen beslöt för drygt 5 år sedan kunde avläsas i resultatet för 2017 och kommer även framöver att få negativ inverkan.

Likviditeten påverkas dock som nämnt ej av det bokföringsmässiga resultatet och förväntas vara god även under kommande verksamhetsår.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla från mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Räntehöjningar

Ökat underhållsbehov pga fastigheternas ökande ålder. Det är problem med många takfönster. Glaspartierna mot havet behöver underhåll men det har varit svårt att hitta entreprenör. Det är idag svårt och tidskrävande att hitta villiga entreprenörer/hantverkare även för akuta ärenden. Vår regel om minst tre offerter är svår att följa.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 902	2 757	2 743	2 569	2 520
Rörelsens kostnader	-2 655	-2 070	-2 315	-2 325	-2 017
Finansiella poster, netto	-493	-406	-443	-508	-722
Årets resultat	-246	281	-15	-263	-218
Likvida medel & fin placeringar	2 176	1 804	2 599	2 508	2 960
Skulder till kreditinstitut	29 928	30 328	30 728	31 228	32 028
Fond för yttre underhåll	2 360	2 291	2 267	2 529	2 910
Balansomslutning	40 689	41 309	41 562	41 994	42 937
Fastigheternas taxeringsvärde	108 000	89 000	89 000	89 000	75 000
Soliditet %	25	26	25	25	25
Räntekostnad kr/kvm	118	105	116	134	187
Låneskuld kr/kvm	7 075	7 759	7 859	7 987	8 191
Avgift kr/kvm	595	643	643	643	643

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 023 790	2 291 181	5 011 500	281 088	10 607 559
Avsättning år 2022 yttre fond		392 000	-392 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-322 929	322 929		0
Disposition av föregående års resultat:			281 088	-281 088	0
Årets resultat				-246 098	-246 098
Belopp vid årets utgång	3 023 790	2 360 252	5 223 517	-246 098	10 361 461

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 223 518
årets förlust	-246 098
	4 977 420

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 977 420
	4 977 420

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 506 077	2 506 841
Övriga intäkter	3	395 898	250 775
		2 901 975	2 757 616
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-149 128	-111 602
Planerat underhåll	5	-322 929	-60 569
Fastighetsavgift/skatt		-77 469	-74 409
Driftskostnader	6	-936 270	-631 469
Övriga kostnader	7	-190 548	-170 496
Personalkostnader	8	-149 230	-192 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 606	-829 606
		-2 655 180	-2 070 632
Rörelseresultat		246 795	686 984
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 505	4 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 399	-410 597
		-492 894	-405 895
Årets resultat		-246 098	281 088

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 236 451	37 702 190
Markanläggningar	10	0	318 911
Inventarier	11	1 033 984	1 078 940
Pågående nyanläggningar och förskott	12	0	0
		38 270 435	39 100 041
Summa anläggningstillgångar		38 270 435	39 100 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	278
Avräkningskonto HSB Malmö		1 932 036	804 218
Övriga fordringar	13	10 477	249 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	232 707	154 823
		2 175 220	1 209 193
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	0	1 000 000
		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		243 632	0
Summa omsättningstillgångar		2 418 852	2 209 193
SUMMA TILLGÅNGAR		40 689 287	41 309 234

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 023 790	3 023 790
Fond för yttre underhåll	16	2 360 252	2 291 181
		5 384 042	5 314 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 223 518	5 011 500
Årets resultat		-246 098	281 088
		4 977 420	5 292 588
Summa eget kapital		10 361 462	10 607 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 730 870	9 930 870
Summa långfristiga skulder		9 730 870	9 930 870
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	20 197 500	20 397 500
Leverantörsskulder		2 948	43 188
Aktuella skatteskulder		27 051	5 659
Övriga skulder		0	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	369 456	323 058
Summa kortfristiga skulder		20 596 955	20 770 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 689 287	41 309 234

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-246 098	281 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	829 606	829 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	583 508	1 110 694
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	161 791	-260 636
Förändring av kortfristiga skulder	26 150	-134 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	771 449	715 995
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 111 072
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 111 072
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	371 449	-795 077
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 804 218	2 599 295
Likvida medel vid årets slut	2 175 667	1 804 218

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är att det är styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 94 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,64 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 330 306 kr (föregående år 5 330 306 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 516 076	2 516 076
Hysesintäkter p-platser, ej moms	-10 000	-9 200
Diverse avdrag och öresavrundning	1	-35
	2 506 077	2 506 841

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
El moms	284 923	202 438
Försäljning egenproducerad el och el-laddningar	80 728	17 502
Övriga intäkter ej moms	5 520	19 890
Överlåtelseavgift	2 416	7 140
Pantförskrivningsavgift	1 911	3 805
Ersättning från försäkringsbolag	20 400	0
	395 898	250 775

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, VA/sanitet	46 083	9 374
Reparationer, Värme	0	20 310
Reparationer el/tele	1 395	30 739
Reparationer av byggnader utvändigt	12 610	20 921
Reparation av markytor	32 460	14 693
Reparation försäkringsärende	56 580	0
Reparation, övrigt	0	15 565
	149 128	111 602

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH av byggnader utvändigt	3 375	10 338
Planerat UH av markytor	0	50 231
Planerat UH bostäder	152 054	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	56 250	0
Planerat UH taggläsare	111 250	0
	322 929	60 569

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	107 905	36 573
El	362 133	237 056
Vatten	138 573	123 822
Sophämtning	68 754	60 720
Fastighetsförsäkring, kabel-TV, bredband, brandskydd	183 544	168 936
Serviceavtal	5 235	4 363
Övrigt Eklund - areauppmätning	70 125	0
	936 269	631 470

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	93 667	88 470
Revisionsarvoden	12 500	5 625
Övriga kostnader	84 381	76 401
	190 548	170 496

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	115 920	140 800
Ersättningar till övriga förtroendevalda	1 600	11 750
	117 520	152 550
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	31 710	39 931
	31 710	39 931
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	149 230	192 481

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 088 638	47 088 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 088 638	47 088 638
Ingående avskrivningar	-12 410 238	-11 670 021
Årets avskrivningar	-740 217	-740 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 150 455	-12 410 238
Mark	3 023 790	3 023 790
Utgående värde mark	3 023 790	3 023 790
Bokfört värde byggnader och mark	36 961 973	37 702 190
Taxeringsvärden byggnader	70 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	108 000 000	89 000 000

Not 10 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	632 615	344 583
Inköp laddstolpar	0	288 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632 615	632 615
Ingående avskrivningar	-313 704	-269 271
Årets avskrivningar	-44 433	-44 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 137	-313 704
Utgående redovisat värde	274 478	318 911

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 196 233	72 337
Inköp solceller	0	1 123 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 196 233	1 196 233
Ingående avskrivningar	-117 293	-72 337
Årets avskrivningar	-44 956	-44 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 249	-117 293
Utgående redovisat värde	1 033 984	1 078 940

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående projekt -solceller och laddstolpar	0	300 856
Årets inköp - solceller och laddstolpar	0	1 111 072
Omklassificeringar - markanläggningar/laddstolpar	0	-288 032
Omklassificeringar - inventarier/solceller	0	-1 123 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 477	6 156
Redovisningskonto - moms att få	0	243 718
	10 477	249 874

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring, Kabel TV/bredband, upplupen IMD el	232 707	154 823
	232 707	154 823

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	1 000 000
SBAB	0	0
SBAB	0	0
Landshypotek Bank	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 000 000
Utgående redovisat värde	0	1 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 291 181	2 266 750
Avsättning	392 000	85 000
Ianspråktagande	-322 929	-60 569
	2 360 252	2 291 181

Not 17 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter(fastighetsinteckningar)	46 163 000	46 163 000
	46 163 000	46 163 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

20 197 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 400 000 kr.
Beräknad skuld om 5 år 27 928 370 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 197 500	20 397 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 730 870	9 930 870
	29 928 370	30 328 370

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån 22635360	3,01	2023-03-28	9 800 000	9 800 000
SEB Bolån 18308797	3,21	2023-06-28	10 197 500	10 397 500
SEB Bolån 20679093	2,11	2026-05-28	9 930 870	10 130 870
			29 928 370	30 328 370

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	28 422	13 243
Förutbetalda hyror och avgifter	243 632	222 606
Övriga upplupna kostnader: arvoden, el m.m.	97 402	87 208
	369 456	323 057

Brf Lotsvakten i Limhamn
Org.nr 716439-5936

Digitalt signerad av

Malmö den 2023-03-29

Henrik Lohse

Lene Damsgaard

Anders Igelström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-29

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lotsvakten, org.nr. 769616-2044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lotsvakten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lotsvaktens för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.