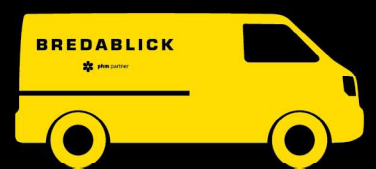


Brf Lotsvakten

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Lotsvakten

Org.nr: 716439-5936

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lotsvaktens, 716439-5936, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Henrik Lohse	2026
Ledamot	Andreas Lovén	2026
Ledamot	Per Jonsson	2026
Ledamot	Patrik Alfredsson	2027
Ledamot	Britta Ljungberg	2027
Suppleant	Kristian Nordahl	2026
Suppleant	Kaj Andersson	2026
Suppleant	Magnus Wiik	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Afrodita Cristea
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lene Damsgaard (sammankallande) och Lars Ljungberg.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lotsförmannen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1996. Fastighetens adresser är Lotsgatan 21-45 (ojämna nummer).

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt och 54 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	34	16

Total tomtarea:	6 025	kvm
Total bostadsarea:	4 230	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 230	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-10-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	E.on
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Simab Sotarna i Skåne
Serviceavtal spolning	Ahlström & Persson Pumpservice
Hjärtstartare	Viamedici
Mättjänst imd el	Ecoguard

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 165 339 kr (165 833 kr 2024) och planerat underhåll för 90 013 kr (363 066 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-10-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 130 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 31 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 905 000 kr, detta motsvarar 214 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2025 och blicken in i 2026

Bästa medlemmar,

Verksamhetsåret 2025 präglades av stora beslut för att säkra Brf Lotsvaktens framtida skick. Under året låg huvudfokus på våra två största projekt: loftgångsrenoveringen, som nu pågår för fullt, samt förberedelser för renovering av glasbalkongerna mot vattnet.

Ekonomi och förvaltning

För att möta ökade kostnader och säkerställa genomförandet av vår långsiktiga underhållsplan, genomfördes en avgiftshöjning på 10 % vid årsskiftet 2025/2026. Under 2025 har vi även testat avgiftsfri gästparkering, vilket fallit väl ut utan missbruk och därmed ökat tillgängligheten för våra besökare. Aktuellt under 2026 Nu när vi har klivit in i 2026 kan vi presentera flera framsteg: Elbilsladdning: Som en del i vårt miljöarbete har nya laddstolpar nu installerats i föreningen.

Balkongprojektet:

Vi har tecknat avtal med en entreprenör som inom kort påbörjar ett testarbete på en av balkongerna mot vattnet. Detta är ett viktigt steg för att säkerställa högsta kvalitet innan det fullskaliga arbetet drar igång.

Fönstermålning:

Upphandlingen för ommålning av föreningens fönster pågår, och vi söker nu den entreprenör som kan utföra detta enligt vår underhållsplan.

Vår målsättning för 2026 är att färdigställa de stora pågående projekten och samtidigt återuppta det löpande underhållet enligt plan. Styrelsen tackar för ert tålamod och engagemang för vårt gemensamma boende.

Styrelsen, Brf Lotsvaktens



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår vatten, kabel-tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 368	3 206	3 005	2 902
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	-151	-227	-246
Förändring av underhållsfond, tkr	40	-235	68	69
Resultat efter fondförändringar, tkr	6	469	-295	-315
Sparande, kr/kvm	228	171	142	213
Soliditet, (%)	23	25	25	24
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	776	736	660	662
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	97	93	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	728	680	617	595
Driftkostnad, kr/kvm	235	240	239	240
Energikostnad, kr/kvm	106	105	109	118
Ränta, kr/kvm	225	228	227	118
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	31	30	16	93
Skuldsättning, kr/kvm	7 322	6 780	6 945	7 075
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 322	6 780	6 945	7 075
Räntekänslighet, (%)	9	10	11	11
Snittränta, (%)	3.07	3.36	3.27	1.67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 023 790	2 193 186	4 917 587	- 491 249
Disposition enligt föreningsstämma			-491 249	491 249
Avsättning till underhållsfond		130 000	-130 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-90 013	90 013	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 45 838
Vid årets slut	3 023 790	2 233 173	4 386 351	- 45 838

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 426 338
Årets resultat före fondförändring	- 45 838
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 130 000
Anspråktagande av underhållsfond	90 013
Summa över/underskott	4 340 513

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	4 340 513
Totalt	4 340 513

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 296 854

3 129 828

Övriga rörelseintäkter

3

71 232

75 976

Summa rörelseintäkter

3 368 086

3 205 804

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-165 339

-165 833

Planerat underhåll

5

-90 013

-363 066

Driftskostnader

6

-991 948

-1 015 464

Övriga kostnader

7

-202 322

-178 712

Personalkostnader

8

-192 240

-179 924

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-830 030

-855 353

Summa rörelsekostnader

-2 471 892

-2 758 352

RÖRELSERESULTAT

896 194

447 452

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

9 598

24 021

Räntekostnader

-951 630

-962 722

Summa finansiella poster

-942 032

-938 701

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-45 838

-491 249

RESULTAT FÖRE SKATT

-45 838

-491 249

ÅRETS RESULTAT

-45 838

-491 249



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	35 822 015	36 607 090
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	899 120	944 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	388 965	32 250
Summa materiella anläggningstillgångar		37 110 100	37 583 415
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 110 100	37 583 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		156 006	142 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	266 872	235 668
Kundfordringar		0	4 121
Summa kortfristiga fordringar		422 878	381 877
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 548 710	967 428
Summa kassa och bank		3 548 710	967 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 971 588	1 349 305
SUMMA TILLGÅNGAR		41 081 688	38 932 720



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 023 790	3 023 790
Underhållsfond		2 233 173	2 193 186
Summa bundet eget kapital		5 256 963	5 216 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 386 351	4 917 587
Årets resultat		-45 838	-491 249
Summa fritt eget kapital		4 340 513	4 426 338
SUMMA EGET KAPITAL		9 597 476	9 643 314
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	18 147 500	27 978 370
Summa långfristiga skulder		18 147 500	27 978 370
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 147 500	27 978 370
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	12 823 370	700 000
Leverantörsskulder		93 752	216 357
Skatteskulder		11 226	14 439
Övriga skulder		-10 319	-8 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	418 683	388 717
Summa kortfristiga skulder		13 336 712	1 311 036
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 336 712	1 311 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 081 688	38 932 720

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	896 194	447 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	830 030	855 353
Summa	1 726 224	1 302 805
Erhållen ränta	9 598	24 021
Erlagd ränta	-951 630	-962 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	784 192	364 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-41 002	-118 341
Ökning av rörelseskulder	-97 693	152 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 497	398 416
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-356 715	-709 824
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-356 715	-709 824
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 992 500	
Amortering av låneskulder	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 292 500	-700 000
Årets kassaflöde	2 581 282	-1 011 408
Likvida medel vid årets början	967 428	1 978 836
Likvida medel vid årets slut	3 548 710	967 428

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	94-120
Inventarier, maskiner och installationer	5-25

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 079 932	2 878 344
El	202 788	233 106
Hyror p-platser/garage	14 134	18 378
Totalt årsavgifter och hyror	3 296 854	3 129 828

I årsavgiften ingår vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	5 736
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	18 500	10 250
Överlåtelseavgifter	9 297	5 732
Övriga intäkter	43 435	54 258
Totalt övriga rörelseintäkter	71 232	75 976

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, återbetalning el från E.on och Waybler.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	3 125	0
Huskropp	9 537	26 083
Armaturer, gemensamma utrymmen	23 376	5 753
Vattenskador	97 062	61 398
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 103	18 633
VA & sanitet, installationer	12 061	30 355
Värme, installationer	9 075	23 611
Totalt reparationer	165 339	165 833

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fasader	27 500	341 313
Ventilation, installationer	62 513	0
VA & sanitet, installationer	0	21 753
Totalt planerat underhåll	90 013	363 066

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	265 221	265 457
Vatten och avlopp	184 547	180 331
Avfallshantering	41 143	50 692
Teknisk förvaltning	136 764	119 703
Serviceavtal	10 750	10 336
Besiktningsskostnader	5 290	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 729	6 749
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 828	22 115
Bredband	88 376	88 495
Kabel-TV	95 598	95 299
Försäkringar	51 060	54 886
Förbrukningsmaterial	10 718	38 271
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 924	83 130
Totalt driftskostnader	991 948	1 015 464



Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 090	6 090
Förvaltningskostnader	136 922	121 534
Revision	24 350	22 275
Tele och post	6 523	4 297
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	8
Jurist- och advokatkostnader	0	6 125
Bankkostnader	1 780	1 488
IT-tjänster	2 985	3 221
Övriga externa tjänster	22 872	11 524
Övriga externa kostnader	800	2 150
Totalt övriga kostnader	202 322	178 712

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	45 240	42 531
Styrelsearvode	147 000	137 393
Totalt personalkostnader	192 240	179 924

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	749 876	765 968
Markanläggningar	35 199	44 432
Inventarier, maskiner och installationer	44 955	44 953
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	830 030	855 353



Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	48 054 328	48 054 328
Mark	3 023 790	3 023 790
Markanläggningar	632 615	632 615
Pågående nyanläggningar	388 965	32 250
Utgående anskaffningsvärden	52 099 698	51 742 983
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 14 656 641	- 13 890 673
Markanläggningar	- 447 002	- 402 570
Årets avskrivning på byggnader	- 749 876	- 765 968
Årets avskrivning på markanläggningar	- 35 199	- 44 432
Utgående avskrivningar	-15 888 718	-15 103 643
Utgående redovisat värde	36 210 980	36 639 340
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 647 811	33 397 687
Mark	3 023 790	3 023 790
Markanläggningar	150 414	185 613
Pågående nyanläggningar	388 965	32 250
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	68 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	106 000 000	108 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	106 000 000	108 000 000
	106 000 000	108 000 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 163 000	46 163 000
Summa:	46 163 000	46 163 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 196 233	1 196 233
Utgående anskaffningsvärden	1 196 233	1 196 233
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 252 158	- 207 205
Årets avskrivningar	- 44 955	- 44 953
Utgående avskrivningar	- 297 113	- 252 158
Utgående redovisat värde	899 120	944 075

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	90 026	62 618
Förutbetalda kostnader	176 846	173 050
Summa	266 872	235 668



Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 548 710	967 428
Summa	3 548 710	967 428

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 823 370	700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 800 000	19 130 870
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 347 500	8 847 500
Summa	30 970 870	28 678 370

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB	2027-04-28	3,90 %	9 800 000	9 800 000
Fastighetslån SEB	2026-10-28	2,29 %	2 992 500	0
Fastighetslån SEB	Lån löst		0	9 530 870
Fastighetslån SBAB	2030-07-15	3,89 %	8 847 500	9 347 500
Fastighetslån SEB	2026-05-28	2,11 %	9 330 870	0
Summa skulder till kreditinstitut			30 970 870	28 678 370
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 823 370	-700 000
			18 147 500	27 978 370

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	23 219	20 505
Förutbetalda intäkter	326 706	300 637
Upplupna revisionsarvoden	22 400	19 800
Upplupna kostnader	46 358	47 775
Summa	418 683	388 717



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24

Henrik Lohse
Ordförande

Andreas Lovén
Ledamot

Per Jonsson
Ledamot

Patrik Alfredsson
Ledamot

Britta Ljungberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 07:54

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 24.04.2026 10:00

DOCUMENT ID:

r18QQsuaZx

ENVELOPE ID:

Byg7mjdpZl-r18QQsuaZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Lotsvakten.pdf

18 pages

SHA-512:

d9aeac0625b8a1cba218aeb9e119ec3653ab1d51e63f0e
678badfe80aa8f6fc0c0ed85bc2d6721b6e8e758b11246
c2803fbc2f211c9166b3681274456cf30092

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BRITTA LJUNGBERG	 Signed	24.04.2026 20:52	eID	
	Authenticated	24.04.2026 20:42	Low	
PER JONSSON	 Signed	25.04.2026 09:35	eID	
	Authenticated	24.04.2026 19:44	Low	
Jan Andreas Lovén	 Signed	27.04.2026 06:59	eID	
	Authenticated	24.04.2026 10:14	Low	
Johan Patrik Alfredsson	 Signed	27.04.2026 19:17	eID	
	Authenticated	24.04.2026 15:50	Low	
Henrik Lohse	 Signed	27.04.2026 21:44	eID	
	Authenticated	25.04.2026 15:40	Low	
AFRODITA DORINA CRISTE A	 Signed	29.04.2026 07:54	eID	
	Authenticated	28.04.2026 08:07	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotsvakten, org.nr. 716439-5936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotsvakten för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

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 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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Lotsvakten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2026



Brf Lotsvakten - RB.pdf

(116340 byte)

SHA-512: 6e67ab216b35359accd059ce9efa0b0cf6b70
2cc8088788b675b48e2eb1dca147ac0ecfb6ab0fe335c1
b4bd4a0698bd01d77495053396f5736a34810d87653c1

Underskrifter

2026-04-29 07:52:51 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

065ff3a0dd01a653d3b6323e42a005f8fb7b8f0afe48097d5638ea019d5652964131fa519927821e300c1da8b74347621ac49e5ac95125e8989836583f584fe3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

