

Brf



Lotsvakten

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31



KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Lotsvakten på Ön i Limhamn
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma kl.19.00 måndagen den 27 maj 2019
Lokal: CD-salen, Limhamns Folkets hus

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

Brf.Lotsvaken

Brf Lotsvaken på Ön i Limhamn

Org nr 716439 –5936

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31 som är föreningens 23:e verksamhetsår.

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 å 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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 3 910 kvm	
Total lokalyta 0 kvm.	
Lägenheternas medelyta 76 kvm.	



Föreningsstämma

Brf.Lotsvakten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2018.

Närvarande var 43st röstberättigade medlemmar, varav 5st genom fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Kenth Grundström

Sekreterare: Carsten Ahlcrona

Kassör: Tommy Häggman

Förvaltare: Göran Ericsson

Administratör: Helen Karlberg

Suppleant: Helena Haraldsdotter

Suppleant: Peter Svensson

Suppleant: Stefan Guldstrand

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Häggman och Göran Ericsson, liksom samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 8 ordinarie- och 1 extraordinärt sammanträde.

Firmatecknare två i förening

2st ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Tommy Gustavsson, Suppleant: Ewa Ghazala.

Valberedning

Sammankallande Göran Andersson samt Lisbeth Ekelund.

Vicevärd

Göran Ericsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målningsarbeten inkl. Rostskyddsbehandling av järnkonstruktioner vid carportar, målning på grundsocklar.

Plåtinklädnad fönster och dörrsmyggar utåt Öresund.

Asfalttätning över garage vid Lotsgatan 45 E. F. G. detta efter vatteninträngning ner i garage.



Underhåll

Kommande budgetår planerar styrelsen en översyn med åtföljande åtgärder.

Samtliga betongtakpannor högtrycktvättas med efterföljande behandling för att förhindra ny påväxt av mossor o alger.

Byte resterande glaskassetter i snedtaksfönster efter att en del punkteringar upptäckts.

Utbyte av ljusarmaturer till LED-lampor.

Planerade åtgärder finansieras med föreningens fonderade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 643 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32.028.370 kr. Under året har föreningen amorterat 800.000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 50 år, kvarstår 32 år.

Styrelsen planerar liksom tidigare att föreningens amorteringar ska följa en fastställd avbetalningstakt för att bibehålla en jämn nivå av årsavgifter över tid. Eventuell överlikviditet fonderas i form av långtidsplaceringar för kommande underhållsbehov.

Kommentarer till Årets resultat

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

Årets redovisade resultat har under de två 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.

Extrastämma

1st extrastämma avhölls i augusti för att bekräfta stadgeändringarna antagna föregående årsmöte.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar under 2018

Väsentliga avtal

Inga

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga kända

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 66 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.

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 023 790	0	3 062 880	4 913 116	-176 120
Resultatdisp. under året				-176 120	176 120
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-195 978	195 978	
Avsättning år 2018 yttre fond			43 000	-43 000	
Årets resultat					-218 428
Belopp vid årets slut	3 023 790	0	2 909 902	4 889 975	-218 428

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



Brf.Lotsvaktens

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 520	2 523	2 531	2 600	2 690
Rörelsens kostnader	-2 017	-1 981	-1 697	-1 775	-1 735
Finansiella poster, netto	-722	-719	-695	-749	-804
Årets resultat	-218	-176	139	77	150
Likvida medel & fin. placeringar	2 960	3 181	3 362	3 108	2 904
Skulder till kreditinstitut	32 028	32 828	33 628	34 428	35 228
Fond för yttre underhåll	2 910	3 063	3 115	3 146	3 103
Balansomslutning	42 937	43 994	45 013	45 634	46 375
Fastighetens taxeringsvärde	75 000	75 000	75 000	59 000	59 000
Soliditet %	25%	25%	24%	24%	23%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	187	188	181	196	219
Låneskuld kr/kvm	8 191	8 396	8 601	8 805	9 010
Avgift kr/kvm	643	643	643	643	660

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 889 975
Årets resultat	-218 428
Summa till stämmans förfogande	4 671 547

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 671 547
-------------------------	-----------

Brf Lotsvakten i Limhamn

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 509 585	2 513 796
Övriga intäkter	Not 2	10 789	9 550
Summa Nettoomsättning		2 520 374	2 523 346
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-332 428	-322 139
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-223 837	-229 122
Löpande underhåll	Not 5	-166 832	-42 880
Periodiskt underhåll	Not 6	-195 978	-251 629
Övriga externa kostnader	Not 7	-196 424	-234 371
Fastighetsskatt/avgift		-68 187	-67 065
Avskrivningar	Not 8	-833 306	-833 306
Summa fastighetskostnader		-2 016 991	-1 980 512
Rörelseresultat		503 383	542 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 797	16 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 607	-735 109
Summa finansiella poster		-721 810	-718 953
Årets resultat		-218 428	-176 120
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-218 428	-176 120
Avsättning underhållsfond		-43 000	-200 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		195 978	251 629
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		152 978	51 629
Överskott		-65 450	-124 491

Brf Lotsvakten i Limhamn

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	39 822 227	40 626 538
Markanläggningar	Not 10	106 572	122 202
Inventarier	Not 11	0	13 365
		<u>39 928 799</u>	<u>40 762 105</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 928 799</u>	<u>40 762 105</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		248	16
Avräkningskonto HSB Malmö		261 767	491 342
Övriga fordringar	Not 12	1 976	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>45 265</u>	<u>51 267</u>
		309 257	542 624
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 664 373	2 669 045
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>34 330</u>	<u>20 539</u>
		34 330	20 539
Summa omsättningstillgångar		<u>3 007 960</u>	<u>3 232 209</u>
Summa tillgångar		<u>42 936 759</u>	<u>43 994 314</u>

Brf Lotsvaken i Limhamn

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

3 023 790

3 023 790

Fond för yttre underhåll

2 909 902

3 062 880

5 933 692

6 086 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 889 975

4 913 116

Årets resultat

-218 428

-176 120

4 671 547

4 736 997

Summa eget kapital

10 605 239

10 823 667

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

31 228 370

32 028 370

31 228 370

32 028 370

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

800 000

800 000

Leverantörsskulder

26 677

10 046

Aktuell skatteskuld

6 462

6 635

Övriga skulder

Not 17

3 964

69 262

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

266 047

256 334

1 103 150

1 142 277

Summa skulder

32 331 520

33 170 647

Summa eget kapital och skulder

42 936 759

43 994 314

Brf Lotsvakten i Limhamn

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-218 428	-176 120
Avskrivningar	833 306	833 306
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	614 878	657 186
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 793	4 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-39 127	-42 712
Kassaflöde från löpande verksamhet	579 544	619 316
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-220 456	-180 684
Likvida medel vid årets början	3 180 926	3 361 610
Likvida medel vid årets slut	2 960 470	3 180 926

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 98 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1.7 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Brf Lotsvaken i Limhamn

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
	Årsavgifter bostäder	2 514 785
	Hyresintäkter	-5 200
	Bruttoomsättning	2 509 585
Not 2	Övriga intäkter	
	Övriga intäkter	10 789
	Summa	9 550
Not 3	Drift	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	12 843
	El	71 189
	Vatten	107 984
	Sophämtning	60 813
	Övriga avgifter	79 599
	Summa	332 428
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Styrelsearvode	136 500
	Löner och andra ersättningar	3 000
	Summa	139 500
	Löner och ersättningar	46 125
	Summa	97 225
	Sociala kostnader	30 060
	Övriga gemensamma kostnader	8 152
	Summa	40 797
	Totalt	223 837
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0
Not 5	Löpande underhåll	
	Löpande underhåll	23 754
	Material i löpande underhåll	1 945
	Löpande underhåll av bostäder	11 325
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	50 575
	Löpande underhåll Va/sanitet	16 431
	Löpande underhåll el	8 365
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	19 309
	Löpande underhåll markytor	19 508
	Försäkringsskador	15 620
	Summa	166 832
Not 6	Periodiskt underhåll	
	Periodiskt underhåll	170 965
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0
	Periodiskt underhåll ventilation	25 013
	Periodiskt underhåll el	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0
	Summa	195 978
Not 7	Övriga externa kostnader	
	Förvaltningsarvoden	69 963
	Revisionsarvoden	31 400
	Övriga externa kostnader	95 061
	Summa	196 424

Brf Lotsvaken i Limhamn

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	819 941	819 941
	Inventarier	13 365	13 365
	Summa	833 306	833 306

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 802 638	46 802 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 802 638	46 802 638
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 199 889	-8 395 580
Årets avskrivningar	-804 311	-804 311
Utgående avskrivningar	-10 004 201	-9 199 889
Bokfört värde Byggnader	36 798 437	37 602 749
Ingående anskaffningsvärde mark	3 023 790	3 023 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 023 790	3 023 790
Bokfört värde Mark	3 023 790	3 023 790
Bokfört värde Byggnader och Mark	39 822 227	40 626 538
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde totalt	75 000 000	75 000 000
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	344 583	344 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	344 583	344 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-222 381	-206 751
Årets avskrivningar	-15 630	-15 630
Utgående avskrivningar	-238 011	-222 381
Bokfört värde	106 572	122 202
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	72 337	72 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 337	72 337
Ingående avskrivningar	-58 972	-45 607
Årets avskrivningar	-13 365	-13 365
Utgående avskrivningar	-72 337	-58 972
Bokfört värde	0	13 365

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 976	0		
		1 976	0		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		158	7 374		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 107	43 892		
		45 265	51 267		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		500 000	500 000		
Länsförsäkringar Skåne		0	559 115		
Länsförsäkringar Skåne		0	505 875		
SBAB		510 961	504 055		
SBAB		600 000	600 000		
Landshypotek Bank		1 053 412	0		
Summa kortfristiga placeringar		2 664 373	2 669 045		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amorteringar
SEB Bolån	18308797	1,47%	2022-06-28	10 997 500	200 000
SEB Bolån	20679093	2,11%	2026-05-28	10 730 870	200 000
SEB Bolån	22635360	2,93%	2019-03-28	10 300 000	400 000
				32 028 370	800 000
Långfristiga skulder exklusive amorteringar					31 228 370
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 028 370
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,23%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter (Fastighetsinteckningar)	46 163 000	46 163 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
nästa års beräknade amorteringar	2018-12-31 800 000	2017-12-31 800 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	2 565	39 705
Arbetsgivaravgifter	1 399	29 557
	3 964	69 262
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 385	26 407
Övriga upplupna kostnader	79 491	63 488
Förutbetalda hyror och avgifter	163 171	166 439
	266 047	256 334

Malmö 16/4 - 2019

 Carsten Ahlcróna


 Göran Ericsson


 Helen Karlberg


 Kenth Grundström


 Tommy Häggman
Min revisionsberättelse har 18/4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Tommy Gustavsson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lotsvaktan org. nr. 716439-5936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lotsvaktan för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom
- oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lotsvaktan för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Ängelholm den 18 april 2019

Tommy Gustavsson

Revisor

Brf Lotsvakten i Limhamn

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Detaljspecifikation Not 3

Fastighetsskötsel och lokalsvård

4011	Förbrukningsmaterial till fastighetsskötsel	707	770
4050	Serviceavtal	5 236	1 809
4486	Trädgårdsskötsel grundavtal	6 900	17 044
S:a	Fastighetsskötsel och lokalsvård	12 843	19 623

Taxebundna utgifter och uppvärmning:

EI

4310	Elavg för drivkraft och belysning	71 189	63 584
S:a	EI	71 189	63 584

Vatten

4330	Vatten	107 984	102 491
S:a	Vatten	107 984	102 491

Sophämtning

4347	Sophämtning	51 237	49 856
4348	Container	9 576	9 696
S:a	Sophämtning	60 813	59 552

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	32 724	31 958
4435	Brandskyddskostnader	2 181	910
4460	Kabel-TV	44 694	44 021
S:a	Övriga avgifter	79 599	76 889

Summa not 3

332 428	322 139
---------	---------

Detaljspecifikation Not 7

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning, grundavtal	69 963	68 529
S:a	Förvaltningsarvoden	69 963	68 529

Revisionsarvoden

6420	Revisionsarvoden - extern revisor	31 400	35 525
S:a	Revisionssarvoden	31 400	35 525

Övriga externa kostnader

5410	Korttidsinventarier	1 701	11 500
6100	Kontorsmaterial och trycksaker	2 560	1 286
6200	Tele och post	2 938	3 250
6250	Postbefordran	0	337
6320	Avgifter för juridiska åtgärder	61 283	87 126
6321	Inkasso	225	1 177
6450	Stämman	10 365	8 750
6550	Konsultarvoden	3 469	8 782
6553	Hemsida	1 500	1 500
6570	Bankkostnader	800	750
6667	Föreningsverksamhet	5 865	1 211
6990	Övriga kostnader	3 696	81
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	3 968
6996	Aviavgift	660	600

Brf Lotsvakten i Limhamn

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
S:a Övriga driftskostnader	95 061	130 317
Summa Not 7	196 424	234 371

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

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.