

Brf



Lotsvakten

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Brf Lotsvakten i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

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 4156 kvm	
Total lokalyta 0 kvm.	
Lägenheternas medelyta 76 kvm	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls genom poströstning den 8 juni 2021.

Deltog 32 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Jörgen Persson
Sekreterare: Magnus Örn
Kassör: Patrik Marquardt
Förvaltare: Jörgen Persson
Administratör: Helen Karlberg
IT: Anders Igelström
Suppleant: Helena Haraldsdotter
Suppleant: Lene Damsgaard

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helen Karlberg, Patrik Marquardt,
liksom samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två stycken ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Afrodita Cristea, Suppleant: Camilla Bakklund.

Valberedning

Sammankallande Hanne-Louise Ericsson samt Carsten Ahlcrona.

Vicevärd

Jörgen Persson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av solpaneler och laddstolpar.

Underhåll

Kommande budgetår planerar styrelsen en översyn med åtföljande åtgärder.
Gång och loftgång Lotsgatan 43-45 samt nytt innertak i anslutande carport.
Underhåll av inglasade uterum/balkonger.
Nya dörrar och lås till miljörummen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 328 370 kr. Under året har föreningen amorterat 400.000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 76 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.

Eventuell överlikviditet fonderas i form av placeringar för kommande underhållsbehov.

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.

Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning under året

Inga väsentliga avtal har ingåtts under året

Inga kända väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 65 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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 757	2 743	2 569	2 520	2 523
Rörelsens kostnader	-2 070	-2 315	-2 325	-2 017	-1 981
Finansiella poster, netto	-406	-443	-508	-722	-719
Årets resultat	281	-15	-263	-218	-176
Likvida medel & fin placeringar	1 804	2 599	2 508	2 960	3 181
Skulder till kreditinstitut	30 328	30 728	31 228	32 028	32 828
Fond för yttre underhåll	2 291	2 267	2 529	2 910	3 063
Balansomslutning	41 309	41 562	41 994	42 937	43 994
Fastigheternas taxeringsvärde	89 000	89 000	89 000	75 000	75 000
Soliditet %	26	25	25	25	25
Räntekostnad kr/kvm	105	116	134	187	188
Låneskuld kr/kvm	7 759	7 859	7 987	8 191	8 396
Avgift kr/kvm	643	643	643	643	643

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 023 790	2 266 750	5 051 268	-15 337	10 326 471
Avsättning år 2021 yttre fond		85 000	-85 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-60 569	60 569		0
Disposition av föregående års resultat:			-15 337	15 337	0
Årets resultat				281 088	281 088
Belopp vid årets utgång	3 023 790	2 291 181	5 011 500	281 088	10 607 559

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 011 500
årets vinst	281 088
	5 292 588

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 292 588
	5 292 588

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 506 841	2 506 156
Övriga intäkter	3	250 775	237 019
		2 757 616	2 743 175
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-111 602	-163 853
Planerat underhåll	5	-60 569	-311 400
Fastighetsavgift/skatt		-74 409	-72 879
Driftskostnader	6	-631 469	-586 196
Övriga kostnader	7	-170 496	-183 020
Personalkostnader	8	-192 481	-149 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 606	-848 539
		-2 070 632	-2 315 638
Rörelseresultat		686 984	427 537
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 702	11 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 597	-454 688
		-405 895	-442 874
Årets resultat		281 088	-15 337

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 702 190	38 442 407
Markanläggningar	10	318 911	75 312
Inventarier	11	1 078 940	0
Pågående nyanläggningar och förskott	12	0	300 856
		39 100 041	38 818 575
Summa anläggningstillgångar		39 100 041	38 818 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		278	35
Avräkningskonto HSB Malmö		804 218	1 199 634
Övriga fordringar	13	249 874	4 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	154 823	140 269
		1 209 193	1 343 973
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	1 000 000	1 383 376
		1 000 000	1 383 376
<i>Kassa och bank</i>			
		0	16 285
Summa omsättningstillgångar		2 209 193	2 743 634
SUMMA TILLGÅNGAR		41 309 234	41 562 209

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 023 790	3 023 790
Fond för yttre underhåll	16	2 291 181	2 266 750
		5 314 971	5 290 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 011 500	5 051 268
Årets resultat		281 088	-15 337
		5 292 588	5 035 931
Summa eget kapital		10 607 559	10 326 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 930 870	20 928 370
Summa långfristiga skulder		9 930 870	20 928 370
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	20 397 500	9 800 000
Leverantörsskulder		43 188	224 254
Aktuella skatteskulder		5 659	4 129
Övriga skulder		1 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	323 058	278 985
Summa kortfristiga skulder		20 770 805	10 307 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 309 234	41 562 209

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		281 088	-15 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		829 606	848 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 110 694	833 202
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-260 636	-24 778
Förändring av kortfristiga skulder		-134 063	83 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		715 995	891 910
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 111 072	-300 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 111 072	-300 856
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-400 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-500 000
Årets kassaflöde		-795 077	91 054
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 599 295	2 508 241
Likvida medel vid årets slut		1 804 218	2 599 295

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 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 95 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 516 076	2 515 764
Hysesintäkter p-platser, ej moms	-9 200	-9 600
Diverse avdrag och öresavrundning	-35	-8
	2 506 841	2 506 156

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
El moms	202 438	212 237
Försäljning egenproducerad el och el-laddningar	17 502	0
Övriga intäker ej moms	19 890	3 324
Andrahandsuthyrningar	0	2 346
Överlåtelseavgift	7 140	5 915
Pantförskrivningsavgift	3 805	5 676
Ersättning från försäkringsbolag	0	7 521
	250 775	237 019

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparationer, bostäder	0	2 624
Reparationer, VA/sanitet	9 374	26 630
Reparationer, Värme	20 310	0
Reparationer el/tele	30 739	0
Reparationer av byggnader utvändigt	20 921	0
Reparation av markytor	14 693	29 888
Reparation av p-platser	0	6 250
Ersättning från försäkringsbolag	0	73 248
Reparation, övrigt	15 565	25 213
	111 602	163 853

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH av byggnader utvändigt	10 338	311 400
Planerat UH av markytor	50 231	0
	60 569	311 400

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	36 573	0
El	237 056	236 989
Vatten	123 822	120 001
Sophämtning	60 720	58 953
Fastighetsförsäkring, kabel-TV, bredband, brandskydd	168 936	165 017
Serviceavtal	4 363	5 236
	631 470	586 196

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	88 470	105 173
Revisionsarvoden	5 625	29 375
Övriga kostnader	76 401	48 472
	170 496	183 020

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	140 800	117 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	11 750	8 750
	152 550	126 000
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	39 931	23 751
	39 931	23 751
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	192 481	149 751

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 088 638	47 088 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 088 638	47 088 638
Ingående avskrivningar	-11 670 021	-10 837 112
Årets avskrivningar	-740 217	-832 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 410 238	-11 670 021
Mark	3 023 790	3 023 790
Utgående värde mark	3 023 790	3 023 790
Bokfört värde byggnader och mark	37 702 190	38 442 407
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	89 000 000	89 000 000

Not 10 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	344 583	344 583
Inköp laddstolpar	288 032	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632 615	344 583
Ingående avskrivningar	-269 271	-253 641
Årets avskrivningar	-44 433	-15 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-313 704	-269 271
Utgående redovisat värde	318 911	75 312

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 337	72 337
Inköp solceller	1 123 896	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 196 233	72 337
Ingående avskrivningar	-72 337	-72 337
Årets avskrivningar	-44 956	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 293	-72 337
Utgående redovisat värde	1 078 940	0

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående projekt -solceller och laddstolpar	300 856	300 856
Årets inköp - solceller och laddstolpar	1 111 072	0
Omklassificeringar - markanläggningar/laddstolpar	-288 032	0
Omklassificeringar - inventarier/solceller	-1 123 896	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	300 856
Utgående redovisat värde	0	300 856

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 156	4 035
Redovisningskonto för moms	243 718	0
	249 874	4 035

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring, Kabel TV och upplupen intäkt IMD el	154 823	140 269
	154 823	140 269

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	0
SBAB	0	1 125 186
SBAB	0	0
Landshypotek Bank	0	258 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 383 376
Utgående redovisat värde	1 000 000	1 383 376

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	2 266 750	2 529 150
Avsättning	85 000	49 000
Ianspråktagande	-60 569	-311 400
	2 291 181	2 266 750

Not 17 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter(fastighetsinteckningar)	46 163 000	46 163 000
	46 163 000	46 163 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

20 397 500 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 28 328 370.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 397 500	10 200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 930 870	20 528 370
	30 328 370	30 728 370

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån	0,28	2022-03-28	9 800 000	9 800 000
SEB Bolån	1,47	2022-06-28	10 397 500	10 597 500
SEB Bolån	2,11	2026-05-28	10 130 870	10 330 870
			30 328 370	30 728 370

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	13 243	14 198
Förutbetalda hyror och avgifter	222 606	190 526
Övriga upplupna kostnader: arvoden, el , renhållning m.m.	87 208	74 261
	323 057	278 985

Brf Lotsvakten i Limhamn
Org.nr 716439-5936

Digitalt signerad av

Malmö den 2022-05-18

Patrik Marquardt

Magnus Örn

Helen Karlberg

Jörgen Persson

Anders Igelström

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-19

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lotsvaken i Limhamn, org.nr. 716439-5936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lotsvaken i Limhamn för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lotsvaken i Limhamn för räkenskapsåret 2021 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 2022-05-19

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.