

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken

Org.nr 769622-2335

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

8 24
Q

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

HO A ZK O
1 (10)

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Lotsen 15 och Valhall 1:88 som består av fem stycken huskroppar med totalt 20 lägenheter samt garagebyggnader med 20 st garage. Byggnaderna är uppförda 2011/2012.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 9 st protokollförda möten.

Under året har vi installerat elbilsaddare vid samtliga 20 garage. Fasaderna har tvättats och balkongerna på radhussidan har fått ny tätning.

Efter antagande av budget för år 2024 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5%.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Antal medlemmar vid årets ingång	30
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	3
Antal medlemmar vid årets utgång	30

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 273	1 187	1 182	1 180
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-521	-218	-142	-301
Årsavgift, kr/kvm	494	470	470	470
Lån, kr/kvm	2 513	2 551	2 649	2 745
Soliditet (%)	93	93	93	93
Sparande, kr/kvm	89	144	171	104
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Elkostnad, kr/kvm	24	32	23	16
Värmekostnad, kr/kvm	96	94	100	89
Vattenkostnad, kr/kvm	23	24	24	21

Definitioner se not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och större renoveringar för att säkra fastighetens skick, tas detta ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large blue signature and the initials "LH".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	80 700 000	676 500	-1 471 253	-217 813
Omföring av föregående års resultat	0	67 650	-285 463	217 813
Årets resultat	0	0	0	-520 782
Belopp vid årets utgång	80 700 000	744 150	-1 756 716	-520 782

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserad resultat

-1 756 716

Årets resultat

-520 782

-2 277 498

behandlas så att

Avsättning till yttre fond

67 650

I ny räkning överföres

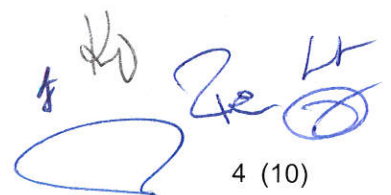
-2 345 148

-2 277 498

Handwritten signatures and initials in blue ink.

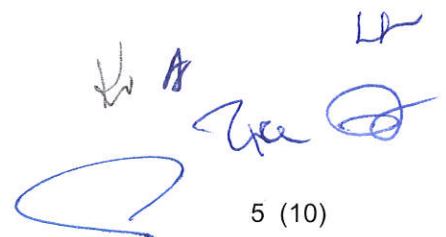
Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 113 108	1 060 044
Hysesintäkter		144 000	120 000
Övriga intäkter		15 474	6 826
Summa rörelseintäkter		1 272 582	1 186 870
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 072 502	-861 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3,4	-482 358	-453 621
Summa rörelsekostnader		-1 554 860	-1 314 931
Rörelseresultat		-282 278	-128 061
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 559	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 063	-89 839
Summa finansiella poster		-238 504	-89 752
Årets resultat		-520 782	-217 813



Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	84 758 916	85 212 537
Inventarier	4	258 639	0
		85 017 555	85 212 537
Summa anläggningstillgångar		85 017 555	85 212 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 213	24 250
		24 213	24 250
<i>Kassa och bank</i>	5	198 235	399 878
Summa omsättningstillgångar		222 448	424 128
SUMMA TILLGÅNGAR		85 240 003	85 636 665



Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 700 000	80 700 000
Fond för yttre reparationer		744 150	676 500
		81 444 150	81 376 500
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-1 756 716	-1 471 253
Årets resultat		-520 782	-217 813
		-2 277 498	-1 689 066
Summa eget kapital		79 166 652	79 687 434
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	5 668 125	5 531 875
Summa långfristiga skulder		5 668 125	5 531 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	222 500
Leverantörsskulder		155 031	1 618
Skatteskuld		11 710	11 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 485	181 528
Summa kortfristiga skulder		405 226	417 356
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 85 240 003	 85 636 665

Ko J Kc H
6 (10)

Kassaflöde

	2023-01-01 Not -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Likvida medel vid årets början	399 878	401 982
<i>Inbetalningar</i>		
Rörelsens intäkter	1 272 582	1 186 870
Finansiella intäkter	2 559	87
Minskning kortfristiga fordringar	37	0
Ökning av långfristiga skulder	136 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
	1 411 428	1 186 957
<i>Utbetalningar</i>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-1 072 502	-861 310
Finansiella kostnader	-241 063	-89 839
Investeringar inventarier	-287 376	0
Ökning kortfristiga fordringar	0	-12 981
Minskning av långfristiga skulder	0	-222 500
Minskning av kortfristiga skulder	-12 130	-2 431
	-1 613 071	-1 189 061
Likvida medel vid årets slut	198 235	399 878
Årets förändring av likvida medel	-201 643	-2 104

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	133 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obes kattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansoms lutningen.

Sparande, kr/kvm

Sparande är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med bostadsarean.

Räntekänslighet (%)

Beräknas summan av om räntan höjs med 1% i förhållande till föreningens intäkter.

Not 2. Externa kostnader

	2023	2022
El	55 006	72 554
Värme	217 672	211 521
Vatten	52 876	55 154
Renhållning	44 224	44 878
Försäkring	23 831	21 192
Fastighetsskötsel	249 336	208 337
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	6 205	6 416
Ekonomisk förvaltning	35 000	33 500
Revisionsarvoden	12 750	9 375
Underhåll fastighet	311 143	130 687
Fastighetsskatt	11 710	11 710
Övriga fastighetskostnader	12 749	15 986
	1 072 502	861 310

Not 3. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Ingående avskrivningar	-4 266 243	-3 812 622
Årets avskrivningar	-453 621	-453 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 719 864	-4 266 243
Utgående redovisat värde	84 758 916	85 212 537
Utgående redovisat värde Byggnad	55 762 916	56 216 537
Utgående redovisat värde Mark	28 996 000	28 996 000
	84 758 916	85 212 537

Not 4. Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	287 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 376	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-28 737	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 737	0
Utgående redovisat värde	258 639	0

Not 5. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 6. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	890 000	890 000
	890 000	890 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	4 778 125	4 641 875
	4 778 125	4 641 875

Not 7. Skulder som avser flera poster

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens banklån om 5.668.125 (5.754.375) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 668 125	5 531 875
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	222 500
	5 668 125	5 754 375

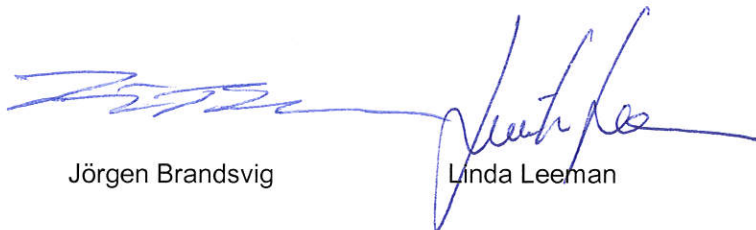
Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Ängelholm 2024-03-08



Anders Persson
Ordförande



Jörgen Brandsvig

Linda Leeman




Karin Oredsson



Fredrik Ramde

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-14



Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken, org.nr 769622-2335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken för år 2023.

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 2023 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsamt 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 14 mars 2024



Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor