

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken

Org.nr 769622-2335

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31



Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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

  
1 (10)
RO

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.

Den totala boendearean är 2.255 kvm.

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 8 st protokollförda möten.

Hjärtstartare har under året inköpts med placering under entrétak till Hotellvägen 15.

Lägenhetsparmen administreras nu digitalt på vår hemsida <https://brflotsen.bostadsratterna.se>.

Efter antagande av budget för år 2025 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5%.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Antal medlemmar vid årets ingång	30
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	2
Antal medlemmar vid årets utgång	29

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 318	1 273	1 187	1 182
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-427	-521	-218	-142
Årsavgift, kr/kvm	518	494	470	470
Lån, kr/kvm	2 513	2 513	2 551	2 649
Soliditet (%)	93	93	93	93
Sparande, kr/kvm	119	89	144	171
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5
Elkostnad, kr/kvm	25	24	32	23
Värmekostnad, kr/kvm	104	96	94	100
Vattenkostnad, kr/kvm	29	23	24	24

Definitioner se not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas detta ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen vidare beslutat att höja årsavgifterna enligt ovan.


2 (10)
A

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	80 700 000	744 150	-1 756 716	-520 782
Omföring av föregående års resultat	0	67 650	-588 432	520 782
Årets resultat	0	0	0	-427 415
Belopp vid årets utgång	80 700 000	811 800	-2 345 148	-427 415

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserad resultat

-2 345 148

Årets resultat

-427 415

-2 772 563

behandlas så att

Avsättning till yttre fond

67 650

Avsättning till underhållsfond El-bilsladdare

1 620

I ny räkning överföres

-2 841 833

-2 772 563

 3 (10)
AS

Resultaträkning

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	Not		
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 168 716	1 113 108
Hysesintäkter		144 000	144 000
Övriga intäkter		5 766	15 474
Summa rörelseintäkter		1 318 482	1 272 582
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 007 592	-1 072 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3,4	-482 358	-482 358
Summa rörelsekostnader		-1 489 950	-1 554 860
Rörelseresultat		-171 468	-282 278
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		821	2 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 768	-241 063
Summa finansiella poster		-255 947	-238 504
Årets resultat		-427 415	-520 782



4 (10)

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	84 305 295	84 758 916
Inventarier	4	229 902	258 639
		84 535 197	85 017 555
Summa anläggningstillgångar		84 535 197	85 017 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		306	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 120	24 213
		31 426	24 213
<i>Kassa och bank</i>	5	175 991	198 235
Summa omsättningstillgångar		207 417	222 448
SUMMA TILLGÅNGAR		84 742 614	85 240 003



KD



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 700 000	80 700 000
Fond för yttre reparationer		811 800	744 150
		81 511 800	81 444 150
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-2 345 148	-1 756 716
Årets resultat		-427 415	-520 782
		-2 772 563	-2 277 498
Summa eget kapital		78 739 237	79 166 652
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	5 668 125	5 668 125
Summa långfristiga skulder		5 668 125	5 668 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 333	155 031
Skatteskuld		23 420	11 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 499	238 485
Summa kortfristiga skulder		335 252	405 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 742 614	85 240 003

    
6 (10)

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Likvida medel vid årets början		198 235	399 878
<i>Inbetalningar</i>			
Rörelsens intäkter		1 318 482	1 272 582
Finansiella intäkter		821	2 559
Minskning kortfristiga fordringar		0	37
Ökning av långfristiga skulder		0	136 250
		1 319 303	1 411 428
<i>Utbetalningar</i>			
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar		-1 007 592	-1 072 502
Finansiella kostnader		-256 768	-241 063
Investeringar inventarier		0	-287 376
Ökning kortfristiga fordringar		-7 213	0
Minskning av kortfristiga skulder		-69 974	-12 130
		-1 341 547	-1 613 071
Likvida medel vid årets slut		175 991	198 235
Årets förändring av likvida medel		-22 244	-201 643

    
7 (10)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 huvudentäkter, 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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Sparande, kr/kvm

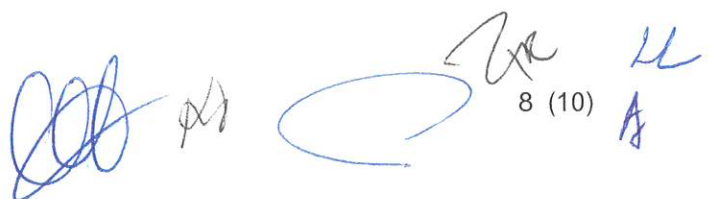
Sparande är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med bostadsarean.

Räntekänslighet (%)

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

Not 2. Externa kostnader

	2024	2023
El	55 685	55 006
Värme	235 548	217 672
Vatten	64 536	52 876
Renhållning	39 489	44 224
Försäkring	26 409	23 831
Fastighetsskötsel	250 013	249 336
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	6 734	6 205
Ekonomisk förvaltning	35 000	35 000
Revisionsarvoden	14 000	12 750
Underhåll fastighet	212 987	311 143
Fastighetsskatt	11 710	11 710
Övriga fastighetskostnader	15 481	12 749
	1 007 592	1 072 502

 8 (10)

Not 3. Byggnader och mark

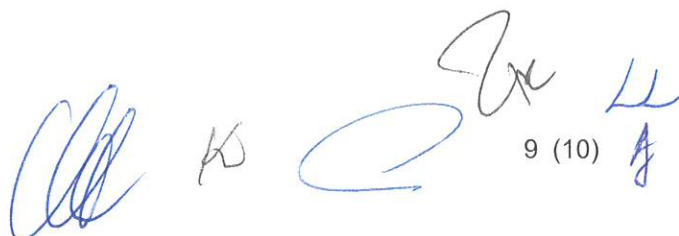
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Ingående avskrivningar	-4 719 864	-4 266 243
Årets avskrivningar	-453 621	-453 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 173 485	-4 719 864
Utgående redovisat värde	84 305 295	84 758 916
Utgående redovisat värde Byggnad	55 309 295	55 762 916
Utgående redovisat värde Mark	28 996 000	28 996 000
	84 305 295	84 758 916

Not 4. Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 376	0
Årets anskaffningar	0	287 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 376	287 376
Ingående avskrivningar	-28 737	0
Årets avskrivningar	-28 737	-28 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 474	-28 737
Utgående redovisat värde	229 902	258 639

Not 5. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0



Not 6. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
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	4 778 125
	4 778 125	4 778 125

Två av föreningens tre fastighetslån har villkorsändringsdag under 2025, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förväntas förlängas efter dessa dagar varför dessa redovisas som långfristiga i balansräkningen.

Not 7. Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningens banklån om 5.668.125 (5.668.125) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 668 125	5 668 125
	5 668 125	5 668 125

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Ängelholm 2025-02-27



Anders Persson
Ordförande



Linda Leeman



Karin Oredsson



Fredrik Ramde

Mats Petersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-10



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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 10 mars 2025



Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor