

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken

Org.nr 769622-2335

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31 

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 man utfört reparationer av två av föreningens fem garagetak.

Under året har styrelsen haft 10 st protokollförda möten.

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

Efter antagande av budget för år 2026 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10%.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Antal medlemmar vid årets ingång	29
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	0
Antal medlemmar vid årets utgång	29

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 408	1 318	1 273	1 187
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-352	-427	-521	-218
Årsavgift, kr/kvm	544	518	494	470
Lån, kr/kvm	2 647	2 513	2 513	2 551
Soliditet (%)	93	93	93	93
Sparande, kr/kvm	215	119	89	144
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Elkostnad, kr/kvm	38	25	24	32
Värmekostnad, kr/kvm	107	104	96	94
Vattenkostnad, kr/kvm	31	29	23	24
Definitioner se not 1.				

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, 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)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond / Fond Elbilsladd	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	80 700 000	811 800	-2 345 148	-427 415
Omföring av föregående års resultat	0	69 270	-496 685	427 415
Årets resultat	0	0	0	-352 455
Belopp vid årets utgång	80 700 000	881 070	-2 841 833	-352 455

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserad resultat

-2 841 833

Årets resultat

-352 455

-3 194 288

behandlas så att

Avsättning till yttre fond

67 650

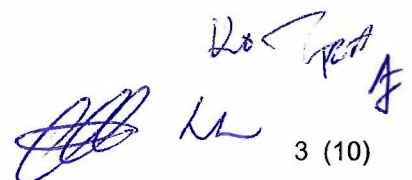
Avsättning till underhållsfond El-bilsladdare

1 620

I ny räkning överföres

-3 263 558

-3 194 288

 3 (10)

Resultaträkning

		2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	Not		
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 227 144	1 168 716
Hysesintäkter		144 000	144 000
Övriga intäkter		36 452	5 766
Summa rörelseintäkter		1 407 596	1 318 482
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 100 415	-1 007 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3,4	-482 358	-482 358
Summa rörelsekostnader		-1 582 773	-1 489 950
Rörelseresultat		-175 177	-171 468
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247	821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 525	-256 768
Summa finansiella poster		-177 278	-255 947
Årets resultat		-352 455	-427 415

KS Ger
LA
4 (10)

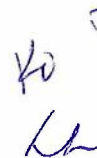
Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	83 851 674	84 305 295
Inventarier	4	201 165	229 902
		84 052 839	84 535 197
Summa anläggningstillgångar		84 052 839	84 535 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		416	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 635	31 120
		14 051	31 426
<i>Kassa och bank</i>	5	525 526	175 991
Summa omsättningstillgångar		539 577	207 417
SUMMA TILLGÅNGAR		84 592 416	84 742 614



Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 700 000	80 700 000
Fond för underhåll elbilsladdare		1 620	0
Fond för yttre reparationer		879 450	811 800
		81 581 070	81 511 800
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-2 841 833	-2 345 148
Årets resultat		-352 455	-427 415
		-3 194 288	-2 772 563
Summa eget kapital		78 386 782	78 739 237
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	5 968 125	5 668 125
Summa långfristiga skulder		5 968 125	5 668 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	44 333
Skatteskuld		24 380	23 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 129	267 499
Summa kortfristiga skulder		237 509	335 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 592 416	84 742 614

  7/12/19
6 (10)

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Likvida medel vid årets början		175 991	198 235
<i>Inbetalningar</i>			
Rörelsens intäkter		1 407 596	1 318 482
Finansiella intäkter		247	821
Minskning kortfristiga fordringar		17 375	0
Ökning av långfristiga skulder		300 000	0
		1 725 218	1 319 303
<i>Utbetalningar</i>			
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar		-1 100 415	-1 007 592
Finansiella kostnader		-177 525	-256 768
Ökning kortfristiga fordringar		0	-7 213
Minskning av kortfristiga skulder		-97 743	-69 974
		-1 375 683	-1 341 547
Likvida medel vid årets slut		525 526	175 991
Årets förändring av likvida medel		349 535	-22 244

  
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 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 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

	2025	2024
El	85 211	55 685
Värme	240 495	235 548
Vatten	69 219	64 536
Renhållning	32 812	39 489
Försäkring	28 062	26 409
Fastighetsskötsel	160 072	250 013
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	6 734	6 734
Ekonomisk förvaltning	43 500	35 000
Revisionsarvoden	14 625	14 000
Underhåll fastighet	356 874	212 987
Fastighetsskatt	12 670	11 710
Övriga fastighetskostnader	10 141	15 481
	1 100 415	1 007 592

 8 (10)

Not 3. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Ingående avskrivningar	-5 173 485	-4 719 864
Årets avskrivningar	-453 621	-453 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 627 106	-5 173 485
Utgående redovisat värde	83 851 674	84 305 295
Utgående redovisat värde Byggnad	54 855 674	55 309 295
Utgående redovisat värde Mark	28 996 000	28 996 000
	83 851 674	84 305 295

Not 4. Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 376	287 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 376	287 376
Ingående avskrivningar	-57 474	-28 737
Årets avskrivningar	-28 737	-28 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 211	-57 474
Utgående redovisat värde	201 165	229 902

Not 5. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

 
9 (10)

Not 6. Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	890 000
	0	890 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 968 125	4 778 125
	5 968 125	4 778 125

Två av föreningens fyra fastighetslån har villkorsändringsdag under 2026, 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

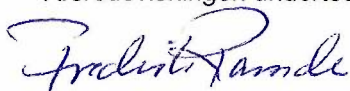
	2025-12-31	2024-12-31
Föreningens banklån om 5.968.125 (5.668.125) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 968 125	5 668 125
	5 968 125	5 668 125

Not 8. Ställda säkerheter

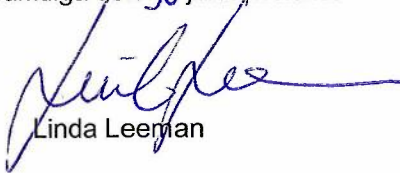
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Årsredovisningens innehåll blev klart den 29 januari 2026.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 30 januari 2026.



Fredrik Ramde
Ordförande



Linda Leeman

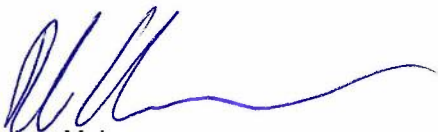


Karin Oredsson



Mats Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 02-09



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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 2025 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 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 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 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.

Helsingborg den 9 februari 2026



Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor