

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken

Org.nr 769622-2335

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

*A*

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

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



Ko

## 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 10 st protokollförda möten.

Vi har under året etablerat en egen hemsida på internet <https://brflotsen.bostadsratterna.se>. Hemsidan är i första hand avsedd som informationskälla för externa intressenter.

Brandvarnarna är under året utbytta i samtliga 20 lägenheter.

Vi har under året bytt utemiljöentreprenör till Femtiofemplus.

Under september utfördes spolning av avloppsstammarna till samtliga lägenheter.

Beslut har tagits om installation av vattenfelsbrytare vid inkommande vattenanslutning i samtliga lägenheter under 2022.

Efter antagande av budget för år 2022 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 182	1 180	1 180	1 179
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-142	-301	-109	-56
Lån, kr/kvm	2 649	2 745	2 844	2 944
Soliditet (%)	93	93	92	92

Definitioner se not 1.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	80 700 000	541 200	-893 015	-301 163
Omföring av föregående års resultat	0	67 650	-368 813	301 163
Årets resultat	0	0	0	-141 775
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 700 000</b>	<b>608 850</b>	<b>-1 261 828</b>	<b>-141 775</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserat resultat	-1 261 828
Årets resultat	-141 775
	<b>-1 403 603</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	67 650
I ny räkning överföres	-1 471 253
	<b>-1 403 603</b>

▲

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 060 044	1 060 044
Hysesintäkter		119 000	120 000
Övriga intäkter		2 458	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 181 502</b>	<b>1 180 044</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-795 756	-944 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3	-453 621	-453 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 249 377</b>	<b>-1 398 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-67 875</b>	<b>-218 543</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 900	-82 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 900</b>	<b>-82 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-141 775</b>	<b>-301 163</b>

✎

bo

3 (8)

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	85 666 158	86 119 779
		<b>85 666 158</b>	<b>86 119 779</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 666 158</b>	<b>86 119 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		0	6 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 269	8 506
		<b>11 269</b>	<b>14 559</b>
<i>Kassa och bank</i>	4	401 982	352 620
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>413 251</b>	<b>367 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 079 409</b>	<b>86 486 958</b>

!




ho

4 (8)

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 700 000	80 700 000
Fond för yttre reparationer		608 850	541 200
		<b>81 308 850</b>	<b>81 241 200</b>
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-1 261 828	-893 015
Årets resultat		-141 775	-301 163
		<b>-1 403 603</b>	<b>-1 194 178</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 905 247</b>	<b>80 047 022</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	5 754 375	5 971 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 754 375</b>	<b>5 971 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	222 500	222 500
Leverantörsskulder		9 855	76 941
Skatteskuld		12 290	24 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 142	144 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>419 787</b>	<b>468 686</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 079 409</b>	<b>86 486 958</b>

Kv

   
5 (8)  


## 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

#### 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.

### Not 2. Externa kostnader

	2021	2020
El	52 104	36 903
Värme	226 224	200 688
Vatten	55 126	46 379
Renhållning	38 671	36 399
Försäkring	20 919	22 230
Fastighetsskötsel	194 366	334 863
Styrelse- och övriga arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	4 971	3 063
Ekonomisk förvaltning	33 000	32 500
Revisionsarvoden	8 750	8 750
Underhåll fastighet	97 944	164 657
Fastighetsskatt	12 290	12 700
Övriga fastighetskostnader	21 391	15 834
	<b>795 756</b>	<b>944 966</b>

Kuo

6 (8)

**Not 3. Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 478 780</b>	<b>89 478 780</b>
Ingående avskrivningar	-3 359 001	-2 905 380
Årets avskrivningar	-453 621	-453 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 812 622</b>	<b>-3 359 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 666 158</b>	<b>86 119 779</b>
Utgående redovisat värde Byggnad	56 670 158	57 123 779
Utgående redovisat värde Mark	28 996 000	28 996 000
	<b>85 666 158</b>	<b>86 119 779</b>

**Not 4. Kassa och bank / Checkräkningskredit**

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 5. Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	890 000	890 000
	<b>890 000</b>	<b>890 000</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 864 375	5 081 250
	<b>4 864 375</b>	<b>5 081 250</b>

**Not 6. Skulder som avser flera poster**

	2021-12-31	2020-12-31
Föreningens banklån om 5.976.875 (6.193.750) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 754 375	5 971 250
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	222 500	222 500
	<b>5 976 875</b>	<b>6 193 750</b>

ko

7 (8)



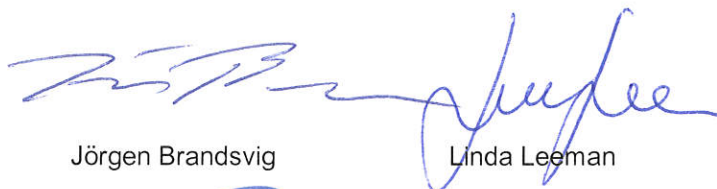
**Not 7. Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

Ängelholm 2022-03-10



Anders Persson  
Ordförande



Jörgen Brandsvig

Linda Leeman



Karin Oredsson



Fredrik Ramde

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-15



Nils-Åke Månsson  
Godkänd 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 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 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 revisions 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 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 revisions sed 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 2021 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 revisionsssed 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 tryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022-03-15



Nils-Åke Månsson  
Godkänd revisor