


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lotsen i Skälderviken

Org.nr 769622-2335

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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).

Handwritten signature and stamp. The signature appears to be "ÅS" followed by a large flourish. Below it is a circular stamp containing the number "1 (8)" and a signature.

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.

Under året har vi installerat vattenfelsbrytare i samtliga lägenheter för att minska risken för vattenskador. Rabatterna vid entréerna för hus 15 och 17 har bytts ut mot rhododendron buskar.

Föreningsstämman den 1/12 beslöt att investera i laddstolpar för el-bilar vid samtliga 20 garage, vilket planeras att genomföras under mars 2023.

Efter antagande av budget för år 2023 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5%.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

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

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 187	1 182	1 180	1 180
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-218	-142	-301	-109
Lån, kr/kvm	2 551	2 649	2 745	2 844
Soliditet (%)	93	93	93	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	608 850	-1 261 828	-141 775
Omföring av föregående års resultat	0	67 650	-209 425	141 775
Årets resultat	0	0	0	-217 813
Belopp vid årets utgång	80 700 000	676 500	-1 471 253	-217 813

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserat resultat	-1 471 253
Årets resultat	-217 813
	-1 689 066

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	67 650
I ny räkning överföres	-1 756 716
	-1 689 066

Ko
2 (8)
K

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 060 044	1 060 044
Hysesintäkter		120 000	119 000
Övriga intäkter		6 826	2 458
Summa rörelseintäkter		1 186 870	1 181 502
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-861 310	-795 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3	-453 621	-453 621
Summa rörelsekostnader		-1 314 931	-1 249 377
Rörelseresultat		-128 061	-67 875
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 839	-73 900
Summa finansiella poster		-89 752	-73 900
Årets resultat		-217 813	-141 775

Kd Zr A L
3 (8)

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	85 212 537	85 666 158
		85 212 537	85 666 158
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		85 212 537	85 666 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 250	11 269
		24 250	11 269
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>	4	399 878	401 982
Summa omsättningstillgångar		424 128	413 251
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		85 636 665	86 079 409

Ku R A
L
4 (8)

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 700 000	80 700 000
Fond för yttre reparationer		676 500	608 850
		81 376 500	81 308 850
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-1 471 253	-1 261 828
Årets resultat		-217 813	-141 775
		-1 689 066	-1 403 603
Summa eget kapital		79 687 434	79 905 247
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	5 531 875	5 754 375
Summa långfristiga skulder		5 531 875	5 754 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	222 500	222 500
Leverantörsskulder		1 618	9 855
Skatteskuld		11 710	12 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 528	175 142
Summa kortfristiga skulder		417 356	419 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 636 665	86 079 409

Ks
Z
LL
5 (8)
a

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

	2022	2021
El	72 554	52 104
Värme	211 521	226 224
Vatten	55 154	55 126
Renhållning	44 878	38 671
Försäkring	21 192	20 919
Fastighetsskötsel	208 337	194 366
Styrelsearvoden	40 000	30 000
Sociala avgifter	6 416	4 971
Ekonomisk förvaltning	33 500	33 000
Revisionsarvoden	9 375	8 750
Underhåll fastighet	130 687	97 944
Fastighetsskatt	11 710	12 290
Övriga fastighetskostnader	15 986	21 391
	861 310	795 756

Ko
Z
A
M
6 (8)
B

Not 3. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 478 780	89 478 780
Ingående avskrivningar	-3 812 622	-3 359 001
Årets avskrivningar	-453 621	-453 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 266 243	-3 812 622
Utgående redovisat värde	85 212 537	85 666 158
Utgående redovisat värde Byggnad	56 216 537	56 670 158
Utgående redovisat värde Mark	28 996 000	28 996 000
	85 212 537	85 666 158

Not 4. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 5. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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	4 641 875	4 864 375
	4 641 875	4 864 375

Not 6. Skulder som avser flera poster

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningens banklån om 5.754.375 (5.976.875) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 531 875	5 754 375
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	222 500	222 500
	5 754 375	5 976 875

Ko
7 (8)

Not 7. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Ängelholm 2023-03-09



Anders Persson
Ordförande




Jörgen Brandsvig



Linda Leeman



Karin Oredsson



Fredrik Ramde

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16



Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2022.

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 2022 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 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 uppger, 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.

4

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 överträdelse 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 2023-03-16



Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor