

Brf Lotsvakten

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Lotsvaktan
716439-5936
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lotsvakten, 716439-5936, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henrik Lohse	Ordförande	2024
Andreas Lovén	Ledamot	2025
Lars Ljungberg	Ledamot	2025
Lene Damsgaard	Ledamot	2024
Ulf Karlsell	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Helena Haraldsdotter	Suppleant	2024
Magnus Wik	Suppleant	2024
Magnus Sköldbäck	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

BoRevision, Afrodita Cristea	Extern revisor
Camilla Bakklund	Revisorssuppleant

Valberedning

Hanne-Louise Ericsson
Tommy Häggman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lotsförmannen 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1996. Fastighetens adresser är Lotsgatan 21-45 (ojämna nummer). Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 54 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	34	16

Total tomtarea:	6 025 kvm
Total bostadsarea:	4 230 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 230 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
E:ON	Elavtal avseende volym
Simab Sotarna i Skåne	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
Viamedici	Hjärtstartare

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 887 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-10-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 68 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 16 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 856 000 kr, detta motsvarar 202 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

- Bredablick sköter vår ekonomiska förvaltning från 1/1-2023. Även Underhållsplanen har flyttats från HSB till Bredablick. I samband med detta har det utförts besiktning av fastigheten. Besiktningen ligger till grund för nya Underhållsplanen.
- Bredablick har utarbetat en oberoende rapport gällande vattenläckage på loftgången vid Lotsgatan 43-45, och det är ett pågående projekt.
- Projektet med att byta takfönster påbörjades och 2023 bytte vi ut 9 enheter. Resterande byts ut under våren 2024.
- Styrelsen började ta in offerter på byte av fastighetens mjukfogar. Detta arbete fortsätter 2024.
- Vi har lagt om två lån på 10 miljoner kronor vardera, samt haft två avgiftshöjningar på 4% respektive 10% för att skapa balans i budgeten.
- Föreningen har ansökt om Elstöd och fått beviljat 109 000 kr. Detta användes för att subventionera elkostnaderna till fördel för medlemmarna. Elkostnad för både fastighet och laddstolpar har lagts om till rörligt pris.
- Vi har haft 2 Trädgårdsdagar med grillning och fika samt ett glöggmingel.
- Det påbörjades målning av staketet runt parkeringsplatserna. Arbetet planeras fortsätta 2025.
- En del stormskador har inträffat under året och medfört reparationer av takpannor mm.
- Företaget Aimo har fått utökat ansvar att hantera vår gästparkering, vilket innebär avgift samt att man använder tillhörande app. Vi har dessutom gjort en inventering av föreningens parkeringsplatser.
- Trädgårdsgruppen har haft möte men inga konkreta förslag har lagts. Krisgruppen likaså. Arbetsgruppen för att lägga fram framtida andelstal har inte kommit igång då sammansättningen av gruppen inte kunnat anses vara bred och från alla lägenhetstyper. Resultatet av areamätningen 2022 har delgetts respektive lägenhet.
- Dörrar i gångarna ut mot havet har reparerats och fungerar nu som de ska.
- Cykelrensning har utförts och vi har återinfört tillhandahållandet av container för medlemmarna.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%.

I årsavgiften ingår vatten, kabel.tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 005	2 902	2 757	2 743
Resultat efter finansiella poster	-227	-246	281	-15
Förändring av underhållsfond	68	69	281	-
Resultat efter fondförändringar	-471	-315	281	-
Sparande, kr / kvm	142	213	273	-
Soliditet (%)	24	25	26	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	660	662	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	978	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	617	595	643	643
Driftskostnad, kr / kvm	239	240	167	-
Energikostnad, kr / kvm	109	118	107	-
Ränta, kr / kvm	227	118	97	-
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	16	93	-	-
Lån, kr / kvm	6 945	7 075	7 759	7 589
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 945	7 075	7 759	7 859
Räntekänslighet (%)	11	11	-	-
Snittränta (%)	3,27	1,67	-	-

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. (OM AKTUELLT) Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 023 790	2 360 252	5 223 518	-246 098
Disposition enligt föreningsstämma			-246 098	246 098
Avsättning till underhållsfond		68 000	-68 000	
Årets resultat				-226 899
Vid årets slut	3 023 790	2 428 252	4 909 420	-226 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 977 420
Årets resultat före fondförändring	-226 899
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-68 000
Summa över/underskott	4 682 521

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 682 521
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 809 900	2 791 000
Övriga rörelseintäkter	3	195 431	110 975
Summa rörelseintäkter		3 005 331	2 901 975
		3 005 331	2 901 975
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-40 887	-149 128
Planerat underhåll	5	-	-322 929
Driftskostnader	6	-1 009 016	-1 013 739
Övriga kostnader	7	-260 458	-190 548
Personalkostnader	8	-162 641	-149 230
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-829 607	-829 606
Summa rörelsekostnader		-2 302 609	-2 655 180
Rörelseresultat		702 722	246 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29 589	7 505
Räntekostnader		-959 210	-500 399
Summa finansiella poster		-929 621	-492 894
Resultat efter finansiella poster		-226 899	-246 099
Resultat före skatt		-226 899	-246 099
Årets resultat		-226 899	-246 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10	36 451 803	37 236 451
Inventarier, maskiner och installationer	11	989 028	1 033 984
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	288 113	-
		<u>37 728 944</u>	<u>38 270 435</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>37 728 944</u>	<u>38 270 435</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		1 313	-
Övriga fordringar		134 511	10 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 711	232 707
		<u>263 535</u>	<u>243 184</u>

Kassa och bank

	13	1 978 836	2 175 668
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>2 242 371</u>	<u>2 418 852</u>
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>39 971 315</u>	<u>40 689 287</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 023 790	3 023 790
Underhållsfond		2 428 252	2 360 252
		<u>5 452 042</u>	<u>5 384 042</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 909 420	5 223 518
Årets resultat		-226 899	-246 098
		<u>4 682 521</u>	<u>4 977 420</u>
Summa eget kapital		<u>10 134 563</u>	<u>10 361 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	29 378 370	9 730 870
		<u>29 378 370</u>	<u>9 730 870</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	20 197 500
Leverantörsskulder		44 406	2 948
Skatteskulder		9 429	7 333
Övriga skulder		58 541	19 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	346 006	369 456
		<u>458 382</u>	<u>20 596 955</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 971 315</u>	<u>40 689 287</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	702 722	246 796
Avskrivningar	829 607	829 606
	1 532 329	1 076 402
Erhållen ränta	29 589	7 505
Erlagd ränta	-959 210	-500 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	602 708	583 508
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-20 350	161 791
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	58 926	26 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	641 284	771 449
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-288 116	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-288 116	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 197 500	-
Amortering av låneskulder	-10 747 500	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-400 000
Årets kassaflöde	-196 832	371 449
Likvida medel vid årets början	2 175 668	1 804 219
Likvida medel vid årets slut	1 978 836	2 175 668

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 330 306 kr (föregående år 5 330 306 kr)



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	94-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 608 363	2 516 076
Hyror p-platser/garage	16 800	-10 000
El	184 737	
Summa	2 809 900	2 506 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	1 800	-
Överlåtelseavgifter	6 565	2 416
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 256	-
Övriga intäkter	177 195	108 559
Försäkringsersättningar	4 615	-
Summa	195 431	110 975

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 109 tkr i form av elstöd samt återbetalning el från E:ON och Waybler på 49 tkr

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	15 806	46 083
El, installationer	-	1 395
Övriga installationer	7 125	-
Huskropp	15 581	12 610
Markytor	-	32 460
Vattenskador	2 375	-
Övrigt	-	56 580
Summa	40 887	149 128

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	152 054
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	56 250
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	111 250
Huskropp, övrigt	-	3 375
Summa	-	322 929

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	81 039	77 469
Teknisk förvaltning	120 562	107 905
Besiktningkostnader	3 750	-
Serviceavtal	10 762	5 235
Förbrukningsmaterial	4 539	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 236	70 125
El	303 977	362 133
Vatten och avlopp	157 828	138 573
Avfallshantering	68 767	68 754
Försäkringar	53 134	45 404
Systematiskt brandskyddsarbete	22 162	-
Kabel-TV	91 423	46 743
Bredband	85 837	91 398
Summa	1 009 016	1 013 739

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 434	-
Kontorsmaterial och trycksaker	509	1 745
Tele och post	5 716	-
Förvaltningskostnader	115 734	118 046
Revision	19 525	12 500
Bankkostnader	1 775	958
IT-tjänster	236	-
Övriga externa tjänster	108 343	54 999
Övriga externa kostnader	-814	2 300
Summa	260 458	190 548

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	122 625	115 920
Valberedning	3 000	-
Övriga arvoden	3 000	1 600
Utbildning	4 606	-
Summa	133 231	117 520
Sociala avgifter	29 410	31 710
Summa	162 641	149 230

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	740 218	740 217
Markanläggningar	44 433	44 433
Inventarier, maskiner och installationer	44 956	44 956
Summa	829 607	829 606

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	47 088 641	47 088 638
-Mark	3 023 790	3 023 790
-Markanläggningar	632 615	632 615
	50 745 046	50 745 043
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	288 113	-
	288 113	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	51 033 159	50 745 043
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 150 455	-12 410 238
-Markanläggningar	-358 137	-313 704
	-13 508 592	-12 723 942
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-740 218	-740 217
-Årets avskrivning på markanläggning	-44 433	-44 433
	-784 651	-784 650
<i>Utgående avskrivningar</i>	-14 293 243	-13 508 592
Redovisat värde	36 739 916	37 236 451
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 197 968	33 938 183
Mark	3 023 790	3 023 790
Markanläggningar	230 045	274 478
Pågående nyanläggningar	288 113	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Mark	38 000 000	38 000 000
Totalt taxeringsvärde	108 000 000	108 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>70 000 000</i>	<i>70 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 196 233	1 196 233
	1 196 233	1 196 233
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 196 233	1 196 233
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-162 249	-117 293
	-162 249	-117 293
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-44 956	-44 956
	-44 956	-44 956
<i>Utgående avskrivningar</i>	-207 205	-162 249
Redovisat värde	989 028	1 033 984

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	23 920	-
Förutbetalda kostnader	103 791	232 707
Summa	127 711	232 707

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 978 836	243 632
Transaktionskonto HSB Malmö	-	1 932 036
Summa	1 978 836	2 175 668

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen		20 197 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 530 870	9 730 870
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 847 500	-
Summa	29 378 370	29 928 370

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	29 378 370	29 928 370
Summa	29 378 370	29 928 370

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,90 %	2027-04-28	9 800 000	-	-	9 800 000
SEB	3,21 %	Löst	10 197 500	-	10 197 500	-
SEB	2,11 %	2026-05-28	9 930 870	-	200 000	9 730 870
SBAB	3,89 %	2030-07-15	-	10 197 500	350 000	9 847 500
Summa			29 928 370	10 197 500	10 747 500	29 378 370

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	3 943
Upplupna räntekostnader	20 646	28 422
Förutbetalda intäkter	258 766	243 632
Upplupna revisionsarvoden	16 400	12 500
Upplupna driftskostnader	50 194	80 959
Summa	346 006	369 456

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	46 163 000	46 163 000
Summa ställda säkerheter	46 163 000	46 163 000

Underskrifter

Y-stad, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Lohse
Styrelseordförande

Andreas Lovén

Lars Ljungberg

Lene Damsgaard

Ulf Karlsell

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision

Afrodita Cristea
Extern revisor



Årsredovisning 2023 - Lotsvakten

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 09 2024 04:57PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6630E4645DD98

MAJ 09 2024 04:57PM

Deltagare

Matilda Nilsson (Skapare)

Henrik Lohse (Esignatur)

Andreas Lovén (Esignatur)

Lars Ljungberg (Esignatur)

Lene Damsgaard (Esignatur)

Ulf Karlsell (Esignatur)

Afrodita Cristea (Esignatur)



Apr 30 2024 02:35PM	Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 30 2024 07:55PM	Henrik Lohse granskade dokumentet:
Maj 01 2024 05:59PM	 Henrik Lohse signerade dokumentet
Apr 30 2024 02:44PM	Andreas Lovén granskade dokumentet:
Apr 30 2024 02:59PM	 Jan Andreas Wreth signerade dokumentet
Maj 03 2024 10:24AM	Lars Ljungberg granskade dokumentet:
Maj 07 2024 02:57PM	 LARS LJUNGBERG signerade dokumentet
Apr 30 2024 03:21PM	Lene Damsgaard granskade dokumentet:
Apr 30 2024 03:22PM	 Lene Damsgaard signerade dokumentet
Apr 30 2024 04:42PM	Ulf Karlsell granskade dokumentet:
Maj 02 2024 08:17AM	 Ulf Stefan Karlsell signerade dokumentet
Maj 07 2024 03:05PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 09 2024 04:57PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 09 2024 04:57PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lotsvaken, org.nr. 716439-5936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lotsvaken för räkenskapsåret 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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lotsvakten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 betryggande 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, eller
- 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse 2023 Lotsvakten

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 09 2024 04:57PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6630E5BE5D042
MAJ 09 2024 04:57PM

Deltagare

Matilda Nilsson (Skapare)

Afrodita Cristea (Esignatur)

Registrerade händelser

Apr 30 2024 02:37PM	Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 09 2024 04:56PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 09 2024 04:57PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 09 2024 04:57PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

