

Brf Lotsvakten

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Brf Lotsvakten

Org.nr: 716439-5936

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lotsvakten, 716439-5936, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Henrik Lohse	2026
Ledamot	Andreas Lovén	2025
Ledamot	Per Jonsson	2026
Ledamot	Ulf Karlsell	2025
Ledamot	Britta Ljungberg	2025
Suppleant	Magnus Sköldbäck	2025
Suppleant	Kaj Andersson	2025
Suppleant	Magnus Wiik	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Afrodita Cristea Borevision
----------------	--------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lene Damsgaard (sammanställande) och Lars Ljungberg.

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 uppförda byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1996. Fastighetens adresser är Lotsgatan 21-45 (ojämna nummer).

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt och 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	E.on
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Simab Sotarna i Skåne
Serviceavtal spolning	Ahlström & Persson Pumpservice
Hjärtstartare	Viamedici
Mättjänst imd el	Ecoguard

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 165 833 kr (40 887 kr 2023) och planerat underhåll för 363066 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 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 128 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 30 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 888 000 kr, detta motsvarar 210 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29, (samt extra föreningsstämma 2024-05-26). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Under 2024 har vi:

- Arbetat löpande med projektet gällande vattenläckage på loftgången vid Lotsgatan 43–45.
- Bytt ut 23 takfönster i fastigheten.
- Bytt fastighetens yttre mjukfogar.
- Monterat dörrstängare på vissa av fastighetens dörrar.
- Uppgraderat bredbandet till 100/100 och man kan nu använda Tele2 Cloud och Play.
- Påbörjat ett undersökande arbete med lösning på ventilation och värmeförsörjning.
- Arbetat med det juridiska ansvaret kring de 16 balkonger som behöver renoveras.
- Renoverat gästrummet och bytt ut möblerna.
- Haft två trädgårdsdagar med grillning och fika, samt ett glöggmingel. Container har funnits vid trädgårdsdagarna.
- Hanterat städning 1 gång per månad i korridor och loftgång.
- Skottat snö och saltat gångar.
- Börjat använda PHM-digital – där alla medlemmar kan logga in med eget Bank-ID.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 66 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 69 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår vatten, kabel-tv och bredband.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 206	3 005	2 902	2 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-151	-227	-246	281
Förändring av underhållsfond, tkr	-235	68	69	281
Resultat efter fondförändringar, tkr	469	-295	-315	281
Sparande, kr/kvm	171	142	213	273
Soliditet, (%)	25	25	24	25
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	736	660	662	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	93	97	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	680	617	595	643
Driftkostnad, kr/kvm	240	239	240	167
Energikostnad, kr/kvm	105	109	118	107
Ränta, kr/kvm	228	227	118	97
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	30	16	93	
Skuldsättning, kr/kvm	6 780	6 945	7 075	7 759
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 780	6 945	7 075	7 759
Räntekänslighet, (%)	10	11	11	
Snittränta, (%)	3.36	3.27	1.67	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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. 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 023 790	2 428 252	4 909 420	- 226 899
Disposition enligt föreningsstämma			-226 899	226 899
Avsättning till underhållsfond		128 000	-128 000	
Inspråktagande av underhållsfond		-363 066	363 066	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 491 249
Vid årets slut	3 023 790	2 193 186	4 917 587	- 491 249

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 682 521
Årets resultat före fondförändring	- 491 249
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 128 000
Inspråktagande av underhållsfond	363 066
Summa över/underskott	4 426 338

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	4 426 338
Totalt	4 426 338

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 129 828

2 809 881

Övriga rörelseintäkter

3

75 976

195 450

Summa rörelseintäkter

3 205 804

3 005 331

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-165 833

-40 887

Planerat underhåll

5

-363 066

0

Driftskostnader

6

-1 015 464

-1 009 016

Övriga kostnader

7

-178 712

-260 458

Personalkostnader

8

-179 924

-162 641

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-855 353

-829 607

Summa rörelsekostnader

-2 758 352

-2 302 609

RÖRELSERESULTAT

447 452

702 722

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

24 021

29 589

Räntekostnader

-962 722

-959 210

Summa finansiella poster

-938 701

-929 621

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-491 249

-226 899

RESULTAT FÖRE SKATT

-491 249

-226 899

ÅRETS RESULTAT

-491 249

-226 899



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	36 607 090	36 451 803
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	944 075	989 028
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		32 250	288 113
Summa materiella anläggningstillgångar		37 583 415	37 728 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 583 415	37 728 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		142 088	134 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235 668	127 711
Kundfordringar		4 121	1 313
Summa kortfristiga fordringar		381 877	263 535
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	967 428	1 978 835
Summa kassa och bank		967 428	1 978 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 349 305	2 242 370
SUMMA TILLGÅNGAR		38 932 720	39 971 314



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 023 790	3 023 790
Underhållsfond		2 193 186	2 428 252
Summa bundet eget kapital		5 216 976	5 452 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 917 587	4 909 420
Årets resultat		-491 249	-226 899
Summa fritt eget kapital		4 426 338	4 682 521
SUMMA EGET KAPITAL		9 643 314	10 134 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	27 978 370	29 378 370
Summa långfristiga skulder		27 978 370	29 378 370
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		27 978 370	29 378 370
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	700 000	0
Leverantörsskulder		216 357	44 406
Skatteskulder		14 439	9 429
Övriga skulder		-8 477	58 541
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	388 717	346 005
Summa kortfristiga skulder		1 311 036	458 381
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 311 036	458 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 932 720	39 971 314



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	447 452	702 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	855 353	829 607
Summa	1 302 805	1 532 329
Erhållen ränta	24 021	29 589
Erlagd ränta	-962 722	-959 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 104	602 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-118 341	-20 350
Ökning av rörelseskulder	152 653	58 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	398 416	641 284
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-709 824	-288 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-709 824	-288 116
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		10 197 500
Amortering av låneskulder	-700 000	-10 747 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-550 000
Årets kassaflöde	-1 011 408	-196 832
Likvida medel vid årets början	1 978 836	2 175 668
Likvida medel vid årets slut	967 428	1 978 836



Noter



Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 878 344	2 608 344
El	233 106	184 737
Hyror p-platser/garage	18 378	16 800
Totalt årsavgifter och hyror	3 129 828	2 809 881

I årsavgiften ingår vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 736	5 256
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	10 250	1 800
Försäkringsersättning	0	4 615
Överlåtelseavgifter	5 732	6 565
Övriga intäkter	54 258	177 214
Totalt övriga rörelseintäkter	75 976	195 450

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, återbetalning el från E.on och Waybler.

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	26 083	15 581
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 753	0
Övriga installationer	0	7 125
Vattenskador	61 398	2 375
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 633	0
VA & sanitet, installationer	30 355	15 806
Värme, installationer	23 611	0
Totalt reparationer	165 833	40 887

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Huskropp, fasader	341 313	0
VA & sanitet, installationer	21 753	0
Totalt planerat underhåll	363 066	0

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	265 457	303 977
Vatten och avlopp	180 331	157 828
Avfallshantering	50 692	68 767
Teknisk förvaltning	119 703	120 562
Serviceavtal	10 336	10 762
Besiktningkostnader	0	3 750
Systematiskt brandskyddsarbete	6 749	22 162
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 115	5 236
Bredband	88 495	85 838
Kabel-TV	95 299	91 423
Försäkringar	54 886	53 134
Förbrukningsmaterial	38 271	4 539
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 130	81 039
Totalt driftskostnader	1 015 464	1 009 016



Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 090	0
Förvaltningskostnader	121 534	115 734
Revision	22 275	19 525
Tele och post	4 297	5 716
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	8	0
Jurist- och advokatkostnader	6 125	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	9 434
Kontorsmateriel och trycksaker	0	509
Bankkostnader	1 488	1 775
IT-tjänster	3 221	236
Övriga externa tjänster	11 524	108 343
Övriga externa kostnader	2 150	-815
Totalt övriga kostnader	178 712	260 457

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	42 531	29 410
Styrelsearvode	137 393	128 625
Utbildning	0	4 606
Totalt personalkostnader	179 924	162 641

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	765 968	740 218
Markanläggningar	44 432	44 433
Inventarier, maskiner och installationer	44 953	44 956
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	855 353	829 607

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 163 000	46 163 000
Summa:	46 163 000	46 163 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	48 054 328	47 088 641
Mark	3 023 790	3 023 790
Markanläggningar	632 615	632 615
Pågående nyanläggningar	32 250	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	288 113
Utgående anskaffningsvärden	51 742 983	51 033 159
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 13 890 673	- 13 150 455
Markanläggningar	- 402 570	- 358 137
Årets avskrivning på byggnader	- 765 968	- 740 218
Årets avskrivning på markanläggningar	- 44 432	- 44 433
Utgående avskrivningar	-15 103 643	-14 293 243
Utgående redovisat värde	36 639 340	36 739 916
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 397 687	33 197 968
Mark	3 023 790	3 023 790
Markanläggningar	185 613	230 045
Pågående nyanläggningar	32 250	288 113
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	108 000 000	108 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
	108 000 000	108 000 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 196 233	1 196 233
Utgående anskaffningsvärden	1 196 233	1 196 233
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 207 205	- 162 249
Årets avskrivningar	- 44 953	- 44 956
Utgående avskrivningar	- 252 158	- 207 205
Utgående redovisat värde	944 075	989 028
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	62 618	23 920
Förutbetalda kostnader	173 050	103 791
Summa	235 668	127 711
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	967 428	1 978 836
Summa	967 428	1 978 836

**Not 15. Förfall fastighetslån**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	700 000	0
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 130 870	19 530 870
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 847 500	9 847 500
Summa	28 678 370	29 378 370

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	2027-04-28	3,90 %	9 800 000	9 800 000
Fastighetslån SEB	2026-05-28	2,11 %	9 530 870	9 730 870
Fastighetslån SBAB	2030-07-15	3,89 %	9 347 500	9 847 500
Summa skulder till kreditinstitut			28 678 370	29 378 370

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	20 505	20 646
Förutbetalda intäkter	300 637	258 766
Upplupna revisionsarvoden	19 800	16 400
Upplupna kostnader	47 775	50 194
Summa	388 717	346 006



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Lohse
Ordförande

Andreas Lovén
Ledamot

Per Jonsson
Ledamot

Ulf Karlsell
Ledamot

Britta Ljungberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lotsvakten för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 Lotsvaktan för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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 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

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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

