



Hemsida: www.hsb.se/cvarmland/lotsen

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lotsen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
228 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2692 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
151 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
609 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 716411-2893 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1981. Fastigheten KRONOLOTSEN 1 förvärvades 1981-12-16. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KRONOLOTSEN 1		1974 och 1982

Totalt 1 objekt

I Karlstad kommun. Fastigheten KRONOLOTSEN 1 upplåts av Karlstad Kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2032. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9922
14	lokaler (hyresrätt)	0
74	p-platser	0
74	garageplatser	0
Totalt 279 objekt		9922

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 89 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sara Davoudi	Ordförande	2021-06-23	
Eva Westberg	Ledamot	2020-06-23	
Birgitta Bäck-Karlsson	Ledamot	2021-06-23	
Kerstin Olsson	Ledamot	2017-11-23	
Torbjörn Bäckström	Ledamot	2021-06-23	
Lars Rahm	Ledamot	2019-05-13	2021-06-23
Urban Nyqvist	Ledamot	2020-06-08	
Madeleine Wiker	Ledamot	2021-06-23	
Erik Glenne	Ledamot	2019-05-13	2021-06-23
Kerstin Hidén	Suppleant	2021-06-23	
Qasim Dara Dara	Suppleant	2021-06-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Davoudi, Urban Nyqvist och Eva Westberg samt suppleanterna Dara Quasin Dara och Kerstin Hiden.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Bäck-Karlsson, Urban Nyqvist, Malin Schindelar och Sara Davoudi.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lisbeth Jansson med Inga Lill Dohrnér som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Conny Fransson, Bengt Johansson och Leif Jonsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23. Stämman hölls med endast poströstning med 45 godkända poströster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-08-18.

Föreningen har fortsatt renovering av tak till en kostnad av drygt 3 mkr.

Man har valt att gå från redovisningsprincipen K2 till K3. Detta innebär bla att man då kan aktivera kostnaden för takarbetena.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Byte av fönster
2016	Renovering av gatu/parkeringsbelysning, takfläckar
2015	Renovering tvättstuga

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

- HSB Värmland, ekonomisk/adm förvaltning
- Karlstad Energi, el och nät samt fjärrvärme
- Karlstad Kommun, vatten
- Tele2, TV och bredband,
- Folksam Försäkring

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av avstängningsventiler och termostater
- Renovering av gästrum
- Byte av ytterdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	228	193	228	193	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 692	2 759	2 842	2 118	2 197
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	151	134	143	143	137
Driftskostnad, kr/kvm	339	520	1 166	328	319
Årsavgifter, kr/kvm	609	586	586	586	574
Totala intäkter, kr/kvm	637	600	606	602	584
Nettoomsättning, tkr	6 167	5 951	5 952	5 899	5 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 135	-645	-6 960	1 211	1 226
Soliditet, %	17	13	15	34	32

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal bla. exkl. personalkostnader.

Nyckeltalen för tidigare år är inte omräknade enligt K3:s princip utan överensstämmer i stället med de uppgifter som

presenterades i föregående års årsredovisning och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad och underhållskostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	954 900	0	0	954 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 356 535	0	428 841	1 785 376
S:a bundet eget kapital, kr	2 311 435	0	428 841	2 740 276
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 007 535	-645 356	-428 841	1 933 338
Årets resultat, kr	-645 356	645 356	1 135 227	1 135 227
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 362 179	0	706 386	3 068 565
S:a eget kapital, kr	4 673 614	0	1 135 227	5 808 841

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 159 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 362 179
Årets resultat, kr	1 135 227
Reservation till underhållsfond, kr	-435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 159
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 068 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 068 565

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 197 783	5 950 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 046	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 325 829	5 950 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 959 806	-2 704 112
Underhåll enligt plan	Not 5	-6 160	-1 964 448
Övriga externa kostnader	Not 6	-486 911	-583 759
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-292 146	-350 754
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 123 746	-599 573
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 868 768	-6 202 647
RÖRELSERESULTAT		1 457 061	-251 792
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 921	6 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 755	-399 974
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-321 834	-393 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 135 227	-645 356
ÅRETS RESULTAT		1 135 227	-645 356

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 737 674	29 212 141
Inventarier och installationer	Not 10	30 440	35 123
Summa materiella anläggningstillgångar		31 768 114	29 247 264
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 768 614	29 247 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 173	2 830
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 473	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	261 865	226 750
Summa kortfristiga fordringar		268 511	229 781
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 654 396	3 748 475
Summa kortfristiga placeringar		1 654 396	3 748 475
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 359 020	2 468 273
Summa kassa och bank		1 359 020	2 468 273
Summa omsättningstillgångar		3 281 927	6 446 529
SUMMA TILLGÅNGAR		35 050 541	35 694 293

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	954 900	954 900
Fond för yttre underhåll	1 785 376	1 356 535
Summa bundet eget kapital	2 740 276	2 311 435
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 933 338	3 007 535
Årets resultat	1 135 227	-645 356
Summa fritt eget kapital	3 068 565	2 362 179
Summa eget kapital	5 808 841	4 673 614
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 21 145 081	26 705 081
Summa långfristiga skulder	21 145 081	26 705 081
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 5 560 000	880 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 1 169 911	1 103 961
Leverantörsskulder	437 942	1 516 955
Aktuell skatteskuld	Not 18 122 980	36 818
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 2 400	4 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 803 386	773 084
Summa kortfristiga skulder	8 096 619	4 315 598
Summa skulder	29 241 700	31 020 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 050 541	35 694 293

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Från och med räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3:s princip. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 508 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 043 236	5 810 748
Hysesintäkt lokaler	12 960	12 726
Hysesintäkt garage och bilplatser	300 500	300 625
Hysesintäkt övrigt	32 425	35 068
Avsatt till inre fond	-231 985	-231 985
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 520	20 573
Övriga primära intäkter och ersättningar	31 127	3 100
	6 197 783	5 950 855
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	128 046	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-215 136	-291 109
El	-96 638	-94 207
Uppvärmning	-1 019 709	-855 427
Tomträttsavgäld	-194 676	-194 676
Vatten	-383 044	-384 830
Renhållning	-138 664	-139 641
TV, bredband, iptelefoni	-197 023	-197 007
Förvaltningskostnader	-102 900	-51 124
Försäkringar	-117 487	-111 511
Fastighetskatt	-456 173	-336 860
Övriga driftskostnader	-38 355	-47 721
	-2 959 806	-2 704 112
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-2 611	-13 268
Underhåll lokaler	0	-258 215
Underhåll huskropp utvändigt	-3 549	-1 637 249
Underhåll mark och utemiljö	0	-55 716
	-6 160	-1 964 448
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 300	-11 601
Övriga förvaltningskostnader	-219 889	-349 094
Kostnader överlåtelse och pant	-6 368	-27 711
Föreningsverksamhet	-1 362	-1 402
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 642	-9 070
Konsulter	-184 726	-129 627
Förbrukningsinventarier	-3 559	0
Medlemsavgifter HSB	-52 725	-52 725
Stämma och styrelse	-340	-2 530
	-486 911	-583 759
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-100 950	-135 866
Löner för anställda	-50 300	-70 723
Vicevårdsarvode	-57 000	-54 000
Övriga arvoden	-22 500	-22 596
Övriga personalkostnader	-1 040	-821
Revisionsarvode	-7 500	-8 175
Sociala avgifter	-52 856	-58 573
	-292 146	-350 754
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 119 063	-594 890
Installationer och inventarier	-4 683	-4 683
	-1 123 746	-599 573

2021-12-31 2020-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 234 328	41 234 328
Årets investering byggnader	3 644 596	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	281 834	281 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 160 758	41 516 162
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 022 187	-11 427 297
Årets avskrivningar byggnader	-1 119 063	-594 890
Ingående avskrivningar markanläggningar	-281 834	-281 834
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 423 084	-12 304 021
Utgående redovisat värde	31 737 674	29 212 141
Redovisade värden byggnader	31 737 674	29 212 141

Fastighetsbeteckning: Kronolotsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	33 507 000	15 618 000	49 125 000	33 459 000
Bostäder hyreshus	1983	36 000 000	11 400 000	47 400 000	47 400 000
		69 507 000	27 018 000	96 525 000	80 859 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	38 165 000	38 165 000
Summa ställda säkerheter	38 165 000	38 165 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	46 830	46 830
Utgående anskaffningsvärden	46 830	46 830
Ingående avskrivningar	-11 707	-7 024
Årets avskrivningar	-4 683	-4 683
Utgående avskrivningar	-16 390	-11 707
Utgående redovisat värde	30 440	35 123

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 473	201
-------------	-------	-----

2021-12-31 2020-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	128 874	117 487
Förutbetalad kabel-TV och bredband	47 820	47 813
Förutbetalad tomträttsavgäld	85 171	48 669
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	12 781
	<u>261 865</u>	<u>226 750</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB-konto Brf	rörlig		1 654 396	3 748 475

Not 15 BANK

Swedbank	1 359 020	2 468 273
----------	-----------	-----------

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,61%	2024-01-12	10 065 080	240 000
SBAB		0,78%	2025-11-14	9 130 001	460 000
SBAB		1,23%	2022-01-12	4 760 000	80 000
SBAB		1,08%	2023-05-10	2 750 000	100 000
				<u>26 705 081</u>	<u>880 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 145 081**

Nästa års amortering av långfristig skuld 800 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 760 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 560 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,17%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 520 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 305 081

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 103 961	1 145 872
Avsättning	231 985	231 985
Uttag	<u>-166 035</u>	<u>-273 897</u>
	1 169 911	1 103 961

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	122 980	36 818
-----------------------------	---------	--------

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	400
Personalens källskatt	2 400	4 380
	<u>2 400</u>	<u>4 780</u>

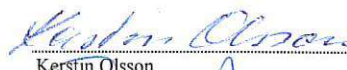
2021-12-31 2020-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

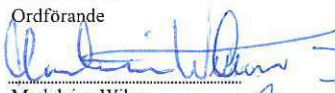
Upplupna löner och arvoden	70 658	80 458
Upplupna sociala avgifter	16 496	20 680
Upplupen revision	11 700	11 400
Upplupen stämموald revisor	7 500	7 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	530 656	507 794
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 376	145 252
	803 386	773 084

Karlstad ²⁶/₄ 2022Sara Davoudi
Ordförande

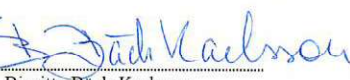
Eva Westberg



Kerstin Olsson



Madeleine Wiker



Birgitta Bäck-Karlsson



Torbjörn Bäckström



Urban Nyqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-12

Lisbeth Jansson
Revisor vald av föreningsstämmanUrban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad, org.nr. 716411-2893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad för år 2021.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

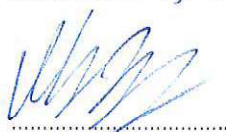
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 12 15 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lisbeth Jansson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

