



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LOTSEN

Styrelsen för HSB Brf Lotsen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades den 27 oktober 2005 och inflyttning skedde med början under våren 2007.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Styrmannen 4 med adress Badhusgatan 13, 29 och 31 vilken innehåller 33 lägenheter och 2 lokaler med en sammanlagd yta av 3 231 kvm och miljörum samt 10 garageplatser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Fördelade på 2 flerbostadsbyggnader i 5 våningar med källare

Hus A	2 rok - 5	3 rok - 4	4 rok - 5	5 rok - 3	Summa	17
Hus B	2 rok - 4	3 rok - 4	4 rok - 4	5 rok - 4	Summa	16
				Totalt		33 lägenheter

Föreningens huvudsakliga verksamhet är att upplåta lägenheter till medlemmarna. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-23.

Föreningen är medlem i Nyhamns Samfällighetsförening, vår andel är 25 %.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2022.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Gunnar Hermansson	2022 (2år)
Sekreterare	Monica Seiron	2022 (1år)
Ledamot	Beatrice Rossling Lund	2022 (1år)
Ledamot	Lars-Johan Hammarsten, utsedd av HSB	
Ledamot	Tommy Malm	2022 (2år)
Ledamot	Nina Wångklev	2022 (2år)
Revisor	Bengt-Arne Ohlin	2022 (1år)
Revisorssuppleant	Elis Rogberg	2022 (1år)
Revisor utsedd av HSB	BoRevision i Sverige AB	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Monica Seiron, Beatrice Rossling Lund, Bengt-Arne Ohlin samt Elis Rogberg.

Föreningsstämman har inte valt någon valberedning för 2023.

Firmatecknare är Gunnar Hermansson, Beatrice Rossling Lund samt Monica Seiron två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit totalt fem protokollförda möten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen informerar medlemmarna fortlöpande om vad som händer i Bostadsrättsföreningen genom Nyhetsbrev. Av Brf medlemmar har 23 uppgivit mejladress vilket underlättar styrelsens information.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inför 2022 minska årsavgifterna med 5 % för bostäder och bränsleavgifter som uppgick till i genomsnitt 578 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkluderat bränsleavgift.

Inför 2023 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 10 % som då kommer att uppgå till 635 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkluderat bränsleavgift. Höjningen beror främst på ökade räntekostnader för föreningens lån.

I styrelsens budget för 2023 prioriterar styrelsen fortsatt ett positivt ackumulerat kassaflöde före ett positivt resultat. Ränteläget som under flera år har varit mycket gynnsamt är nu osäkert. Samtliga lån kommer att omförhandlas.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 437 752 kronor.
Under året har föreningen amorterat 225 000 kronor.

Föreningen har avtal med följande:

HSB Landskrona	Administrationsavtal
HSB Landskrona	Vicevärdavtal
HSB BoService Landskrona	Skötselavtal
Ventoklima AB	Service ventilationsanläggning
Kone AB	Service hissar
Cupola Brand och Säkerhet AB	Service av brandgasventilatorer
Tele 2 / ComHem	Kabel TV
Landskrona Energi AB	Fjärrvärme
Skånska Energi AB genom HSB	E1
HSB Brf Öresund	Nerfart, uteplatser, ledningar
Nyhamns Samfällighetsförening	Gemensamhetsanläggningar

Genomförda reparations och underhållsåtgärder:

Installation av nytt passagesystem.

Byte av dräneringspumpar vid Badhusgatan 13 och 29.



Framtida underhåll:

Vi följer underhållsplanen som reviderats under året. Styrelsen kommer att under 2023 göra förnyad underhållsbesiktning som underlag för ytterligare revidering av underhållsplanen..

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 50. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51, varav 34 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har fem lägenhetsöverlåtelser skett.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 915	2 004	2 106	2 215	2 214
Resultat efter avskrivningar	-98	135	-2 442	278	1 965
Årets resultat	-491	-172	-2 741	-34	1 670
Eget kapital	52 591	53 082	53 255	55 996	56 030
Balansomslutning	88 543	89 149	89 579	92 558	92 728
*Kassalikviditet (%)	11	17	557	43	23
Soliditet (%)	59	60	59	60	60
**Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	578	606	640	674	674
Fond för yttre underhåll	1 520	1 428	3 943	3 695	1 814

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Se not 13

**Ingår vatten, värme, renhållning och kabel TV basutbud

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 396 000	1 428 399	-569 814	-172 388	53 082 197
Disposition enligt stämmobeslut		91 163	-263 551	172 388	0
Årets resultat				-491 097	-491 097
Belopp vid årets utgång	52 396 000	1 519 562	-833 365	-491 097	52 591 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-833 365
årets förlust	-491 097
	-1 324 462

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-171 250
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	163 000
i ny räkning överföres	-1 316 212
	-1 324 462

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.




Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 915 064	2 003 689
Övriga rörelseintäkter	3	2 923	11 275
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 917 987	2 014 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 050 029	-917 205
Övriga externa kostnader	5	-183 275	-174 467
Personalkostnader	6	-57 429	-62 345
Avskrivningar		-725 625	-725 625
Summa rörelsekostnader		-2 016 358	-1 879 642
Rörelseresultat		-98 371	135 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 970	15 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 696	-323 597
Summa finansiella poster		-392 726	-307 710
Resultat efter finansiella poster		-491 097	-172 388
Resultat före skatt		-491 097	-172 388
Årets resultat		-491 097	-172 388



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

84 464 993

85 190 618

Summa materiella anläggningstillgångar

84 464 993

85 190 618

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

84 465 493

85 191 118

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 508

0

Övriga fordringar

10

460 426

726 838

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

110 668

74 948

Summa kortfristiga fordringar

574 602

801 786

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

12

3 503 103

3 156 350

Summa kortfristiga placeringar

3 503 103

3 156 350

Summa omsättningstillgångar

4 077 705

3 958 136

SUMMA TILLGÅNGAR

88 543 198

89 149 254

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 396 000	52 396 000
Fond för yttre underhåll		1 519 562	1 428 399
Summa bundet eget kapital		53 915 562	53 824 399
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-833 365	-569 814
Årets resultat		-491 097	-172 388
Summa fritt eget kapital		-1 324 462	-742 202
Summa eget kapital		52 591 100	53 082 197
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	13 087 340
Summa långfristiga skulder		0	13 087 340
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 437 752	22 575 412
Leverantörsskulder		103 309	110 429
Skatteskulder		5 118	4 642
Övriga skulder	14	23 097	20 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	382 822	268 406
Summa kortfristiga skulder		35 952 098	22 979 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 543 198	89 149 254

PD

5

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-491 097	-172 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	725 625	725 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	234 528	553 237
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 508	9 934
Förändring av kortfristiga fordringar	-35 721	7 605
Förändring av leverantörsskulder	-7 120	33 107
Förändring av kortfristiga skulder	117 160	-65 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 339	538 184
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-225 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-225 000
Årets kassaflöde	80 339	313 184
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 882 597	3 569 413
Likvida medel vid årets slut	3 962 936	3 882 597



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster för fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte tillhör fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 651 356	1 738 260
Hyror lokaler	4 200	2 724
Överlåtelseavgift	6 040	0
Pantförskrivningsavgift	1 932	949
Hysesintäkter garage, ej moms	68 376	68 376
Hysesbortfall garage, ej moms	-572	0
Uppvärmning ej moms	183 732	193 380
	1 915 064	2 003 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	2 936	11 273
Öresavrundning	-13	2
	2 923	11 275

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	-13 772	-1 075
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-106 397	-103 624
Serviceavtal	-43 616	-35 431
Reparationer, bostäder	-60 708	-50 457
Planerat UH bostäder	-171 250	-71 837
Elavgifter för drivkraft och belysning	-159 721	-155 730
Uppvärmning, fjärrvärme	-238 211	-250 098
Vatten	-114 760	-112 968
Sophämtning	-31 570	-29 429
Fastighetsförsäkringar	-34 081	-33 089
Kabel-TV	-20 026	-19 530
Fastighetsskatt	-55 917	-53 937
	-1 050 029	-917 205





Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	-1 183	-1 459
Telefon	-7 485	-5 535
Postbefordran	-40	-268
Revisionsarvoden	-12 775	-12 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-61 987	-60 376
Överlåtelseavgift	-6 020	0
Pantförskrivningsavgift	-3 860	-476
Konsultarvoden	-2 500	-9 418
Bankkostnader	-2 270	-2 130
Föreningsstämma/styrelsemöte	-2 649	-1 284
Medlemsavgift HSB	-13 900	-13 900
Övriga kostnader	-725	-5 490
Lämnade bidrag och gåvor	-801	-283
Gemensamhetsanläggningar	-31 334	-31 068
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-1 290
Avtal vicevärdsuppdrag	-29 184	-28 540
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-6 562	0
	-183 275	-174 467

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	-1 000	-2 000
Styrelsearvode	-49 800	-53 800
Sociala avgifter	-6 629	-6 545
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-57 429	-62 345

Föreningen har inte haft några anställda och arvoden har utbetalats enligt ovan.



Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 734 583	82 734 583
Mark	9 000 000	9 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 734 583	91 734 583
Ingående avskrivningar	-6 543 965	-5 818 340
Årets avskrivningar	-725 625	-725 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 269 590	-6 543 965
Utgående redovisat värde	84 464 993	85 190 618
Taxeringsvärden byggnader	48 136 000	39 459 000
Taxeringsvärden mark	11 096 000	9 520 000
	59 232 000	48 979 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	39 607 000	39 607 000
	39 607 000	39 607 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	592	591
Avräkningskonto HSB	459 834	726 247
	460 426	726 838





Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	36 243	34 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 687	38 542
Upplupna ränteintäkter	14 738	2 325
	110 668	74 948

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	403 103	656 350
HSB	3 100 000	2 500 000
	3 503 103	3 156 350

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

35 437 752 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 225 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34 312 752 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	35 437 752	22 575 412
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	13 087 340
	35 437 752	35 662 752

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	-15 840	-15 540
Lagstadgade sociala avgifter	-7 257	-5 288
	-23 097	-20 828

30

3

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

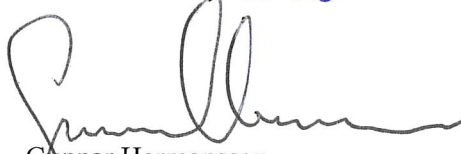
	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-176 805	-158 972
Upplupna kostnader fjärrvärme och el	-52 779	-51 434
Upplupna räntekostnader	-131 521	-37 092
Övriga upplupna kostnader	-21 717	-18 280
Upplupna arvoden	0	-2 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	-628
	-382 822	-268 406

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkras härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2023- 03-28



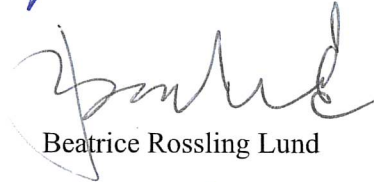
Gunnar Hermansson
Ordförande



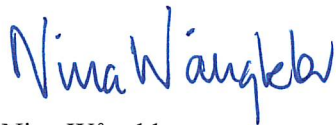
Lars-Johan Hammarsten



Monica Seiron



Beatrice Rossling Lund



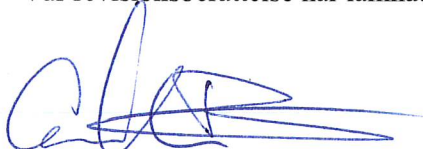
Nina Wängklev



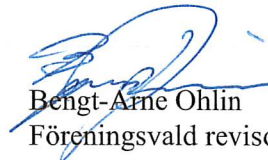
Tommy Malm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 4-6



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt-Arne Ohlin
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lotsen i Landskrona, org.nr. 769613-3110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lotsen i Landskrona för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lotsen i Landskrona för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Landskrona den 6/4-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt-Arne Ohlin
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor