

# Brf



# Lotsvakten

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31



Styrelsen för Brf Lotsvakten i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1996 å fastigheten Lotsförmannen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lotsgatan 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 och 45 på Ön i Limhamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	34
3	16
<b>Summa</b>	<b>51</b>
Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	54
Total lägenhetsyta	4156 kvm
Total lokalyta	0 kvm.
Lägenheternas medelyta	76 kvm

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Närvarande var 19 st röstberättigade medlemmar, varav 5 st genom fullmakt.

Brf Lotsvakten i Limhamn

Org.nr 716439-5936

#### **Styrelse under verksamhetsåret**

Ordförande: Jörgen Persson

Sekreterare: Patrik Marquardt till november 2020 därefter Magnus Örn

Kassör: Per Lundström till november 2020 därefter Patrik Marquardt

Förvaltare: Göran Ericsson

Administratör: Helen Karlberg

Suppleant: Tommy Häggman

Suppleant: Helena Haraldsdotter

Suppleant: Magnus Örn

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jörgen Persson, Göran Ericsson, liksom samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Två stycken ordinarie ledamöter.

#### **Revisorer**

Ordinarie: Tommy Gustavsson, Suppleant: Ewa Ghazala.

#### **Valberedning**

Sammanställande Hanne-Louise Ericsson samt Carsten Ahlcrona.

#### **Vicevärd**

Göran Ericsson

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Upphandling av och förberedande markarbeten för laddstolpar och solpaneler.

Målnings- och andra förbättringsarbeten efter tidigare genomförd takspolning.

#### **Underhåll**

Kommande budgetår planerar styrelsen en översyn med åtföljande åtgärder.

Inspektion av fönster och dörrar. Underhåll av inglasade uterum/balkonger. Underhåll av staket vid parkering och förbättringsarbeten på träfasader i anslutning till parkeringar och soprum.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30.728.370 kr. Under året har föreningen amorterat 500.000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 60 år.

Styrelsen planerar liksom tidigare att föreningens amorteringar ska följa en fastställd avbetalningstakt för att bibehålla en jämn nivå av årsavgifter över tid. Den något lägre amorteringstakten under 2020 motiveras av planerade investeringar i laddstolpar och solpaneler. Eventuell överlikviditet fonderas i form av långtidsplaceringar för kommande underhållsbehov.

#### **Kommentarer till Årets resultat**

Föreningens ekonomi har innevarande år, liksom under en lång följd av år varit stabil.

Årets redovisade resultat har under de senaste åren varit negativt primärt till följd av ändrade avskrivningsregler. Detta har endast bokföringsmässiga effekter men förändrar inte föreningens goda likviditet.

Det negativa inflytandet av de ändrade avskrivningsreglerna (K3) som riksdagen beslöt för drygt 5 år sedan kunde avläsas i resultatet för 2017 och kommer även framöver att få negativ inverkan.

Likviditeten påverkas dock som nämnt ej av det bokföringsmässiga resultatet och förväntas vara god även under kommande verksamhetsår.

#### **Extrastämma**

1st extrastämma avhölls i januari för att godkänna upphandling av solpaneler.

#### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Då en styrelseledamot, tillika kassör, lämnade sitt uppdrag pga utflyttning fick en suppleant kliva in mer aktivt samt att fördelningen av arbetsuppgifter i styrelsen justerades något.

#### **Väsentliga avtal**

Avtal har ingåtts avseende installation av laddstolpar och solpaneler.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga kända.

### **Medlemsinformation**

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 743	2 569	2 520	2 523	2 531
Rörelsens kostnader	-2 315	-2 325	-2 017	-1 981	-1 697
Finansiella poster, netto	-443	-508	-722	-719	-695
Årets resultat	-15	-263	-218	-176	134
Likvida medel & fin placeringar	2 599	2 508	2 960	3 181	3 362
Skulder till kreditinstitut	30 728	31 228	32 028	32 828	33 628
Fond för yttre underhåll	2 267	2 529	2 910	3 063	3 115
Balansomslutning	41 562	41 994	42 937	43 994	45 013
Fastigheternas taxeringsvärde	89 000	89 000	75 000	75 000	75 000
Soliditet %	25	25	25	25	24
Räntekostnad kr/kvm	116	134	187	188	181
Låneskuld kr/kvm	7 859	7 987	8 191	8 396	8 601
Avgift kr/kvm	643	643	643	643	643

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 023 790	2 529 150	5 052 299	-263 431	<b>10 341 808</b>
Avsättning år 2020 yttre fond		49 000	-49 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-311 400	311 400		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-263 431	263 431	<b>0</b>
Årets resultat				-15 337	<b>-15 337</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 023 790</b>	<b>2 266 750</b>	<b>5 051 268</b>	<b>-15 337</b>	<b>10 326 471</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 051 268
årets förlust	-15 337
	<b>5 035 931</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	5 035 931
	<b>5 035 931</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	2 506 164	2 506 996
Övriga intäkter	3	237 011	62 224
		<b>2 743 175</b>	<b>2 569 220</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-163 853	-141 510
Planerat underhåll	5	-311 400	-429 752
Fastighetsavgift/skatt		-72 879	-70 227
Driftskostnader	6	-586 196	-468 140
Övriga kostnader	7	-183 020	-185 051
Personalkostnader	8	-149 751	-181 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-848 539	-848 541
		<b>-2 315 638</b>	<b>-2 324 868</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>427 537</b>	<b>244 352</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 814	15 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 688	-523 440
		<b>-442 874</b>	<b>-507 783</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 337</b>	<b>-263 431</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	38 442 407	39 275 316
Markanläggningar	10	75 312	90 942
Pågående nyanläggningar och förskott	11	300 856	0
		<b>38 818 575</b>	<b>39 366 258</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 818 575</b>	<b>39 366 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		35	8
Avräkningskonto HSB Malmö		1 199 634	396 185
Övriga fordringar	12	4 035	285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140 269	119 268
		<b>1 343 973</b>	<b>515 746</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 383 376	2 075 132
		<b>1 383 376</b>	<b>2 075 132</b>
<i>Kassa och bank</i>		16 285	36 924
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 743 634</b>	<b>2 627 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 562 209</b>	<b>41 994 060</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 023 790	3 023 790
Fond för yttre underhåll	15	2 266 750	2 529 150
		<b>5 290 540</b>	<b>5 552 940</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 051 268	5 052 299
Årets resultat		-15 337	-263 431
		<b>5 035 931</b>	<b>4 788 868</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 326 471</b>	<b>10 341 808</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	20 528 370	20 928 370
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 528 370</b>	<b>20 928 370</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 200 000	10 300 000
Leverantörsskulder		224 254	97 448
Aktuella skatteskulder		4 129	2 901
Övriga skulder	19	0	6 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	278 985	316 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 707 368</b>	<b>10 723 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 562 209</b>	<b>41 994 060</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-15 337	-263 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		848 539	848 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>833 202</b>	<b>585 110</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 778	-72 072
Förändring av kortfristiga skulder		83 486	120 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>891 910</b>	<b>633 771</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-300 856	-286 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-300 856</b>	<b>-286 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-500 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>91 054</b>	<b>-452 229</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 508 241	2 960 470
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 599 295</b>	<b>2 508 241</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 96 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 506 164	2 506 996
	<b>2 506 164</b>	<b>2 506 996</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter, pant- och överlåtelseavgifter	17 253	13 022
El, IMD	0	49 202
El, momsreg	212 237	0
Ersättning försäkringsskador	7 521	0
	<b>237 011</b>	<b>62 224</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	15 519	21 842
Material i löpande underhåll	9 694	8 236
Löpande underhåll av bostäder	2 624	0
Löpande underhåll av installationer	0	26 250
Löpande underhåll Va/sanitet	26 630	11 091
Löpande underhåll värme	0	4 946
Löpande underhåll el	0	13 545
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	17 750
Löpande underhåll av markytor	29 888	18 350
Löpande underhåll av garage och p-platser	6 250	0
Försäkringsskador	73 248	19 500
	<b>163 853</b>	<b>141 510</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	311 400	320 926
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	108 826
	<b>311 400</b>	<b>429 752</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 236	13 723
El	236 989	158 043
Vatten	120 001	114 235
Sophämtning	58 953	61 394
Fastighetsförsäkring, kabel-TV, bredband, brandskydd	165 017	120 745
	<b>586 196</b>	<b>468 140</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	105 173	82 395
Revisionsarvoden	29 375	30 075
Övriga kostnader	35 772	72 581
	<b>170 320</b>	<b>185 051</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	117 250	116 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 000	3 000
Löner och ersättningar	6 750	38 925
	<b>126 000</b>	<b>158 175</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	23 751	23 472
	<b>23 751</b>	<b>23 472</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>149 751</b>	<b>181 647</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 088 638	46 802 638
Årets investeringar	0	286 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 088 638</b>	<b>47 088 638</b>
Ingående avskrivningar	-10 837 112	-10 004 201
Årets avskrivningar	-832 909	-832 911
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 670 021</b>	<b>-10 837 112</b>
Mark	3 023 790	3 023 790
<b>Utgående värde mark</b>	<b>3 023 790</b>	<b>3 023 790</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>38 442 407</b>	<b>39 275 316</b>
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	<b>89 000 000</b>	<b>89 000 000</b>

### Not 10 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	344 583	344 583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>344 583</b>	<b>344 583</b>
Ingående avskrivningar	-253 641	-238 011
Årets avskrivningar	-15 630	-15 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 271</b>	<b>-253 641</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 312</b>	<b>90 942</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

Projekten beräknas vara klara år 2021

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående projekt -solceller och laddstolpar	300 856	0
Årets investeringar, IMD		286 000
Omklassificeringar		-286 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 856</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 856</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	4 035	285
	<b>4 035</b>	<b>285</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	0	121
Fastighetsförsäkring, Kabel TV och upplupen intäkt IMD el	140 269	119 147
	<b>140 269</b>	<b>119 268</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	500 000
SBAB	1 125 186	518 154
SBAB	0	600 000
Landshypotek Bank	258 190	456 978
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 383 376</b>	<b>2 075 132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 383 376</b>	<b>2 075 132</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 529 150	2 909 902
Avsättning	49 000	49 000
Ianspråktagande	-311 400	-429 752
	<b>2 266 750</b>	<b>2 529 150</b>

**Not 16 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter(fastighetsinteckningar)	46 163 000	46 163 000
	<b>46 163 000</b>	<b>46 163 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

10 200 000 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 500 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 200 000	10 300 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 528 370	20 928 370
	<b>30 728 370</b>	<b>31 228 370</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	0,50	2021-03-28	9 800 000	9 900 000
SEB Bolån	1,47	2022-06-28	10 597 500	10 797 500
SEB Bolån	2,11	2026-05-28	10 330 870	10 530 870
			<b>30 728 370</b>	<b>31 228 370</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	5 085
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	1 731
	<b>0</b>	<b>6 816</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	14 198	15 414
Förutbetalda hyror och avgifter	190 526	186 121
Övriga upplupna kostnader: arvoden, el , renhållning m.m.	74 261	115 183
	<b>278 985</b>	<b>316 718</b>





Malmö den 20 APRIL 2021



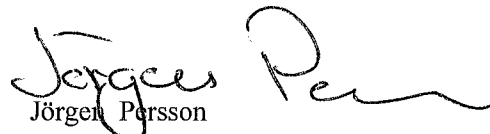
Patrik Marquardt



Göran Ericsson

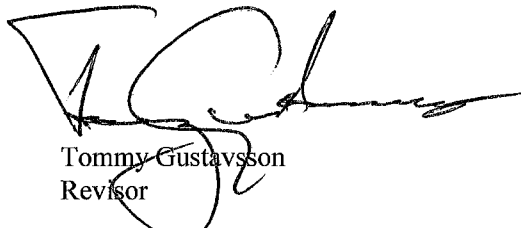


Helen Karlberg

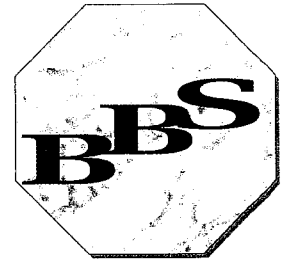


Jörgen Persson

Min revisionsberättelse har lämnats <sup>23/4-21</sup>



Tommy Gustavsson  
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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 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 på fel, 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 god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lotsvakten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

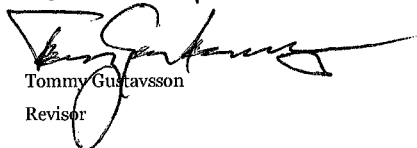
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela



revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

Ängelholm den 23/4 2021



Tommy Gustavsson  
Revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.