

Brf



Lotsvakten

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31



Brf.Lotsvakten

Org Nr:716439 –5936

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Lotsvakten på Ön i Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma kl.19.00 tisdagen den 23 juni 2020
Orsaken till den sena tidpunkten för stämman är osäkerhet kring den pågående Coronaepidemin
Lokal: CD-salen, Limhamns Folkets hus

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Fastställande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Fråga om närvarorätt vid stämman
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar tillika röstlängd
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Fastställande av antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och eventuell suppleant
18. Val av valberedning
19. Inkomna motioner samt propositioner från styrelsen
20. Avslutning
21. Övriga frågor

Styrelsen för Brf Lotsvakten i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Brf Lotsvakten i Limhamn
Org.nr 716439-5936

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.
Närvarande var 28st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Jörgen Persson
Sekreterare: Carsten Ahlcrona
Kassör: Tommy Häggman
Förvaltare: Göran Ericsson
Administratör: Helen Karlberg
Suppleant: Patrik Marquardt
Suppleant: Per Lundström
Suppleant: Christina Lindstrom

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helen Karlberg, Tommy Häggman och Carsten Ahlcrona, liksom samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 8 ordinarie- och 1 extraordinärt sammanträde.

Firmatecknare två i förening

2st ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Tommy Gustavsson, Suppleant: Ewa Ghazala.

Valberedning

Sammankallande Lisbeth Ekelund samt Anders Arndorff.

Vicevärd

Göran Ericsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Högtrycksspolning med behandling av samtliga tak. Byte glaskassetter resterande takfönster (ca. 23st). Byte föreningens utarmaturer, liksom i korridor och källare till LED. Upphandling gruppavtal för bredband via Comhem. Installation av IMD (gemensam) el i föreningen.

Underhåll

Kommande budgetår planerar styrelsen en översyn med åtföljande åtgärder.

Inspektion och målning runt fönster och andra plåtdetaljer samt andra nödvändiga målningsarbeten.

Förstudie och planering för möjlig installation av solpaneler på delar av föreningens tak.

Planerade åtgärder finansieras med föreningens fonderade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta baserat på föreningens, av årsstämman 2018 sedan tidigare bekräftade och godkända andelstal.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31.228.370 kr. Under året har föreningen amorterat 800.000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 50 år, kvarstår 31 år.

Styrelsen planerar liksom tidigare att föreningens amorteringar ska följa en fastställd avbetalningstakt för att bibehålla en jämn nivå av årsavgifter över tid. 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 två 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 mars för att godkänna implementation av IMD-el.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Jörgen Persson ny ordförande.

Väsentliga avtal

Utökat administrativt avtal med HSB gällande överlåtelse och pantregister, administration av IMD-el debitering på månadsavierna samt förnyelse av underhållsavtal för kommande femårsperiod.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 66 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 569	2 520	2 523	2 531	2 600
Rörelsens kostnader	-2 325	-2 017	-1 981	-1 697	-1 775
Finansiella poster, netto	-508	-722	-719	-695	-749
Årets resultat	-263	-218	-176	134	77
Likvida medel & fin placeringar	2 508	2 960	3 181	3 362	3 108
Skulder till kreditinstitut	31 228	32 028	32 828	33 628	34 428
Fond för yttre underhåll	2 529	2 910	3 063	3 115	3 146
Balansomslutning	41 994	42 937	43 994	45 013	45 634
Fastigheternas taxeringsvärde	89 000	75 000	75 000	75 000	59 000
Soliditet %	25	25	25	24	24
Räntekostnad kr/kvm	134	187	188	181	196
Låneskuld kr/kvm	7 987	8 191	8 396	8 601	8 805
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	2 909 902	4 889 975	-218 428	10 605 239
Avsättning år 2019 yttre fond		49 000	-49 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-429 752	429 752		0
Disposition av föregående års resultat:			-218 428	218 428	0
Årets resultat				-263 431	-263 431
Belopp vid årets utgång	3 023 790	2 529 150	5 052 299	-263 431	10 341 808

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 052 299
årets förlust	-263 431
	4 788 868
disponeras så att i ny räkning överföres	4 788 868
	4 788 868

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 506 996	2 509 585
Övriga intäkter	3	62 224	10 789
		2 569 220	2 520 374
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-141 510	-166 832
Planerat underhåll	5	-429 752	-195 978
Fastighetsavgift/skatt		-70 227	-68 187
Driftskostnader	6	-468 140	-332 428
Övriga kostnader	7	-185 051	-196 424
Personalkostnader	8	-181 647	-223 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-848 541	-833 306
		-2 324 868	-2 016 992
Rörelseresultat		244 352	503 382
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 657	8 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 440	-730 607
		-507 783	-721 810
Årets resultat		-263 431	-218 428

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 275 316	39 822 227
Markanläggningar	10	90 942	106 572
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	0
		39 366 258	39 928 799
Summa anläggningstillgångar		39 366 258	39 928 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8	248
Avräkningskonto HSB Malmö		396 185	261 767
Övriga fordringar	12	285	1 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119 268	45 265
		515 746	309 256
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 075 132	2 664 373
		2 075 132	2 664 373
<i>Kassa och bank</i>		36 924	34 330
Summa omsättningstillgångar		2 627 802	3 007 959
SUMMA TILLGÅNGAR		41 994 060	42 936 758

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 023 790	3 023 790
Fond för yttre underhåll	15	2 529 150	2 909 902
		5 552 940	5 933 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 052 299	4 889 975
Årets resultat		-263 431	-218 428
		4 788 868	4 671 547
Summa eget kapital		10 341 808	10 605 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	20 928 370	31 228 370
Summa långfristiga skulder		20 928 370	31 228 370
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 300 000	800 000
Leverantörsskulder		97 448	26 677
Aktuella skatteskulder		2 901	6 462
Övriga skulder	19	6 816	3 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	316 717	266 046
Summa kortfristiga skulder		10 723 882	1 103 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 994 060	42 936 758

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-263 431	-218 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		848 541	833 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		585 110	614 878
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-72 072	3 793
Förändring av kortfristiga skulder		120 733	-39 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		633 771	579 544
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-286 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-286 000	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-800 000
Årets kassaflöde		-452 229	-220 456
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 960 470	3 180 926
Likvida medel vid årets slut		2 508 241	2 960 470

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 97 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 plan enligt 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 506 996	2 509 585
	2 506 996	2 509 585

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	13 022	10 789
EI, IMD	49 202	0
	62 224	10 789

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	21 842	23 754
Material i löpande underhåll	8 236	1 945
Löpande underhåll av bostäder	0	11 325
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	50 575
Löpande underhåll av installationer	26 250	0
Löpande underhåll Va/sanitet	11 091	16 431
Löpande underhåll värme	4 946	0
Löpande underhåll el	13 545	8 365
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	17 750	19 309
Löpande underhåll av markytor	18 350	19 508
Försäkringsskador	19 500	15 620
	141 510	166 832

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	0	170 965
Periodiskt underhåll ventilation	0	25 013
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	320 926	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	108 826	0
	429 752	195 978

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	13 723	12 843
El	158 043	71 189
Vatten	114 235	107 984
Sophämtning	61 394	60 813
Övriga avgifter	120 745	79 599
	468 140	332 428

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	82 395	69 963
Revisionsarvoden	30 075	31 400
Övriga kostnader	72 581	95 061
	185 051	196 424

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	116 250	136 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	3 000
Löner och ersättningar	38 925	46 125
	158 175	185 625
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	23 472	30 060
Övriga gemensamma kostnader	0	8 152
	23 472	38 212
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	181 647	223 837

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 802 638	46 802 638
Årets investeringar	286 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 088 638	46 802 638
Ingående avskrivningar	-10 004 201	-9 199 889
Årets avskrivningar	-832 911	-804 311
Öresutjämning		-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 837 112	-10 004 201
Mark	3 023 790	3 023 790
Utgående värde mark	3 023 790	3 023 790
Bokfört värde byggnader och mark	39 275 316	39 822 227
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	29 000 000
	89 000 000	75 000 000

Not 10 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	344 583	344 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	344 583	344 583
Ingående avskrivningar	-238 011	-222 381
Årets avskrivningar	-15 630	-15 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 641	-238 011
Utgående redovisat värde	90 942	106 572

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar, IMD	286 000	0
Omklassificeringar	-286 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	285	1 976
	285	1 976

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	121	158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 147	45 107
	119 268	45 265

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	500 000	500 000
SBAB	518 154	510 961
SBAB	600 000	600 000
Landshypotek Bank	456 978	1 053 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 075 132	2 664 373
Utgående redovisat värde	2 075 132	2 664 373

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 909 902	3 062 880
Avsättning	49 000	43 000
Ianspråktagande	-429 752	-195 978
	2 529 150	2 909 902

Not 16 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter(fastighetsinteckningar)	46 163 000	46 163 000
	46 163 000	46 163 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

10 300 000 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 800 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 300 000	800 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 928 370	31 228 370
	31 228 370	32 028 370

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	%			
SEB Bolån	0,88	2020-03-28	9 900 000	10 300 000
SEB Bolån	1,47	2022-06-28	10 797 500	10 997 500
SEB Bolån	2,11	2026-05-28	10 530 870	10 730 870
			31 228 370	32 028 370

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	5 085	2 565
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	1 731	1 399
	6 816	3 964

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	15 414	23 385
Förutbetalda hyror och avgifter	186 121	163 171
Övriga upplupna kostnader	115 183	79 491
	316 718	266 047

Brf Lotsvakten i Limhamn
Org.nr 716439-5936

Limhamn
Malmö den 2020-04-24


Carsten Ahlcrona


Göran Ericsson


Helen Karlberg


Tommy Häggman


Jörgen Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 4/5-20


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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 4/5 2020


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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.