



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LOTSSEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Lotsen

Org. nr: 769613-3110

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



-34

KR/KVM
SPARANDE



201

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



11052

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



16,7

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



175

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



664

KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande -34 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Investeringsbehov 201 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	Skuldsättning 11052 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 16,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 175 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.



Tomträtt NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej



Årsavgift 664 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsen för HSB Brf Lotsen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 r o k - 5	3 r o k - 4	4 r o k - 5	5 r o k - 3	Summa	17
Hus B	2 r o k - 4	3 r o k - 4	4 r o k - 4	5 r o k - 4	Summa	16
					Totalt	33 lägenheter

Föreningens huvudsakliga verksamhet är att upplåta lägenheter till medlemmarna.
Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-12-18.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2023. Stämman valde då följande styrelse samt revisorer:

Vald år

Ordförande	Gunnar Hermansson	2023 (1år)
Sekreterare	Monica Seiron	2023 (1år)
Ledamot	Beatrice Rossling Lund	2023 (1år)
Ledamot	Lars-Johan Hammarsten, utsedd av HSB	
Ledamot	Tommy Malm	2022 (2år)
Ledamot	Nina Wångklev	2022 (2år)
Ledamot	Birger Zander	2023 (2år)
Revisor	Cia Fredriksson	2023 (1år)
Revisorssuppleant	Elis Rogberg	2023 (1år)
Revisor utsedd av HSB	BoRevision i Sverige AB	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Gunnar Hermansson, Monica Seiron, Beatrice Rossling Lund, Tommy Malm, Nina Wångklev, Cia Fredriksson samt Elis Rogberg



Föreningsstämman valde valberedning för 2024/2025 enligt följande: Birgit Rundquist, ordförande samt Ann-Elise Clase.

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av Gunnar Hermansson, Birger Zander och Monica Seiron.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit totalt åtta protokollförda möten.

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

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman har beslutat om nya stadgar under året. Dessa har godkänts av HSB och registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2023 (R6987215/23). Styrelsen informerar medlemmarna fortlöpande om vad som händer i Bostadsrättsföreningen genom Nyhetsbrev. Av föreningens medlemmar har 30 uppgivit mejladress vilket underlättar styrelsens information.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inför 2023 att höja årsavgifterna med 10 % för bostäder och bränsleavgifter till 638 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkluderat bränsleavgift. I augusti beslutade styrelsen att höja årsavgifterna från och med 1. oktober med 20 % till 753 kr/kvm, inkluderat bränsleavgift.

Inför 2024 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 20 % som då kommer att uppgå till 887 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkluderat bränsleavgift. Höjningen beror främst på ökade räntekostnader för föreningens lån.

I styrelsens budget för 2024 prioriterar styrelsen fortsatt ett positivt ackumulerat kassaflöde före ett positivt resultat. Ränteläget som under flera år har varit mycket gynnsamt är nu osäkert. Flera lån kommer att omförhandlas under året.

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	Vicevärdsavtal
HSB BoService Landskrona	Skötselavtal (upphandlat 2023)
Ventoklima AB	Service ventilationsanläggning
Kone AB	Service hissar
Presto Brandsäkerhet AB	Kontroll av brandluckor
Skånska Energi AB genom HSB	El
HSB Brf Öresund	Nerfart, uteplatser, ledningar
Nyhamns Samfällighetsförening	Gemensamhetsanläggningar
Tele 2 / ComHem	Kabel-TV



Genomförda reparations och underhållsåtgärder:

Under året har OVK-besiktning genomförts. Samtliga ventilationsdon har justerats. Två balkonger har åtgärdats för att förhindra inträngning av vatten. Flera balkonger återstår att åtgärda. En skada i putsfasaden mot syd kommer att åtgärdas under 2024.

Framtida underhåll:

Vi följer underhållsplanen. Styrelsen har under 2023 gjort förnyad underhållsbesiktning som underlag för ytterligare revidering av underhållsplanen. Denna är nu uppdaterad. Inga större åtgärder bedöms komma under de närmaste åren. Avsättningar till underhållsfonden följer underhållsplanen.

Medlemsinformation

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

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 196	1 915	2 004	2 106	2 215
Resultat efter avskrivningar	165	-98	135	-2 442	278
Årets resultat	-1 025	-491	-172	-2 741	-34
Eget kapital	51 567	52 591	53 082	53 255	55 996
Balansomslutning	87 519	88 543	89 149	89 579	92 558
*Kassalikviditet (%)	11	11	17	557	43
Soliditet (%)	59	59	60	59	60
**Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	664	578	606	640	674
Fond för yttre underhåll	1 511	1 520	1 428	3 943	3 695
Sparande kr/m2	-34	127	196	215	221
Investeringsbehov kr/m2	201	231	210	210	204
Skuldsättning kr/m2	11 052	11 123	11 194	11 194	11 334
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2	11 087	11 158	11 229	11 300	11 369
Energikostnad kr/m2	177	161	163	150	145
Räntekänslighet (%)	16,7	19,3	18,5	17,5	16,9
Årsavgifter/totala intäkter (%)	96,0	95,8	95,8	96	95,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Se not 15

**Ingår vatten, värme, renhållning och kabel TV basutbud, hushållsel ingår ej.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar på en förlust, som helt har sin grund i de höga räntekostnader som gällt under året. Styrelsen fokuserar framförallt på ett positivt kassaflöde över tid. Detta görs utifrån ett långsiktigt perspektiv för att stärka föreningens ekonomi.

Då föreningens likviditet är god, 3,6 Mkr, och vi kan utgå från att räntorna inte kommer att höjas mer under året samt att vi inte har planerade större underhållsprojekt de närmsta åren, så gör styrelsen bedömningen att avgifterna inte behöver korrigeras det närmaste året.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 396 000	1 519 562	-833 365	-491 097	52 591 100
Disposition enligt stämmobeslut		-8 250	-482 847	491 097	0
Årets resultat				-1 024 585	-1 024 585
Belopp vid årets utgång	52 396 000	1 511 312	-1 316 212	-1 024 585	51 566 515

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 316 212
årets förlust	-1 024 585
	-2 340 797

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-191 815
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	314 921
i ny räkning överföres	-2 463 903
	-2 340 797

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



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 196 242	1 915 064
Övriga rörelseintäkter	3	107 692	2 923
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 303 934	1 917 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 151 953	-1 050 029
Övriga externa kostnader	5	-214 068	-183 275
Personalkostnader	6	-47 490	-57 429
Avskrivningar		-725 625	-725 625
Summa rörelsekostnader		-2 139 136	-2 016 358
Rörelseresultat		164 798	-98 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	96 928	41 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 286 311	-434 696
Summa finansiella poster		-1 189 383	-392 726
Resultat efter finansiella poster		-1 024 585	-491 097
Resultat före skatt		-1 024 585	-491 097
Årets resultat		-1 024 585	-491 097



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 10

83 739 368

84 464 993

Summa materiella anläggningstillgångar

83 739 368

84 464 993

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

83 739 868

84 465 493

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3 508

Övriga fordringar

12

645 351

460 426

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

122 928

110 668

Summa kortfristiga fordringar

768 279

574 602

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

14

2 800 000

3 503 103

Summa kortfristiga placeringar

2 800 000

3 503 103

Kassa och bank

Kassa och bank

211 005

0

Summa kassa och bank

211 005

0

Summa omsättningstillgångar

3 779 284

4 077 705

SUMMA TILLGÅNGAR

87 519 152

88 543 198

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		52 396 000	52 396 000
Fond för yttre underhåll		1 511 312	1 519 562
Summa bundet eget kapital		53 907 312	53 915 562

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 316 212	-833 365
Årets resultat		-1 024 585	-491 097
Summa fritt eget kapital		-2 340 797	-1 324 462
Summa eget kapital		51 566 515	52 591 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	35 212 752	35 437 752
Leverantörsskulder		111 560	103 309
Skatteskulder		373	5 118
Övriga skulder	16	0	23 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	627 952	382 822
Summa kortfristiga skulder		35 952 637	35 952 098

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

87 519 152	88 543 198
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 024 585

-491 097

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

725 625

725 625

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-298 960

234 528

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

3 508

-3 508

Förändring av kortfristiga fordringar

-69 056

-35 721

Förändring av leverantörsskulder

8 251

-7 120

Förändring av kortfristiga skulder

217 288

117 160

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-138 969

305 339

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-225 000

-225 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-225 000

-225 000

Årets kassaflöde

-363 969

80 339

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 962 936

3 882 597

Likvida medel vid årets slut

3 598 967

3 962 936



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 1 589 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 huvudintäkter, 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 907 370	1 651 356
Hyror lokaler	4 632	4 200
Överlåtelseavgift	1 313	6 040
Pantförskrivningsavgift	1 932	1 932
Hysesintäkter garage, ej moms	78 890	68 376
Hysesbortfall garage, ej moms	0	-572
Uppvärmning ej moms	202 104	183 732
	2 196 241	1 915 064

I årsavgiften ingår vatten, värme, renhållning och kabel TV basutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	29 990	2 936
Öresavrundning	-3	-13
Erhållna bidrag	77 705	0
	107 692	2 923

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Snörenhållning	-13 750	-13 772
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-114 144	-106 397
Serviceavtal	-39 921	-43 616
Reparationer, bostäder	-92 246	-60 708
Planerat UH bostäder	-191 815	-171 250
Elavgifter för drivkraft och belysning	-210 670	-159 721
Uppvärmning, fjärrvärme	-239 554	-238 211
Vatten	-106 327	-114 760
Sophämtning	-33 829	-31 570
Fastighetsförsäkringar	-36 243	-34 081
Kabel-TV	-22 166	-20 026
Fastighetsskatt	-54 757	-55 917
Justering fastighetsskatt, föreg år	3 470	0
	-1 151 952	-1 050 029

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	-5 059	0
Förbrukningsmaterial	-638	-1 183
Telefon	-8 737	-7 485
Postbefordran	-1 812	-40
Revisionsarvoden	-9 200	-12 775
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-66 456	-61 987
Överlåtelseavgift	-1 312	-6 020
Pantförskrivningsavgift	-525	-3 860
Konsultarvoden	-1 781	-2 500
Bankkostnader	-2 230	-2 270
Föreningsstämma/styrelsemöte	-6 809	-2 649
Medlemsavgift HSB	-13 900	-13 900
Övriga kostnader	0	-725
Lämnade bidrag och gåvor	-583	-801
Gemensamhetsanläggningar	-43 597	-31 334
Kontorsmateriel och trycksaker	-440	0
Avtal vicevärdsuppdrag	-30 256	-29 184
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-6 325	-6 562
Övriga förvaltningskostnader	-14 408	0
	-214 068	-183 275

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	-1 500	-1 000
Styrelsearvode	-39 300	-49 800
Sociala avgifter	-6 690	-6 629
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-47 490	-57 429

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

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	7 902	3 103
Ränteintäkter avräkning HSB	431	644
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	87 923	38 223
Skattefria ränteintäkter	672	0
	96 928	41 970



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	-1 286 311	-434 696
	-1 286 311	-434 696

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-7 269 590	-6 543 965
Årets avskrivningar	-725 625	-725 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 995 215	-7 269 590
Utgående redovisat värde	83 739 368	84 464 993
Taxeringsvärden byggnader	48 136 000	48 136 000
Taxeringsvärden mark	11 096 000	11 096 000
	59 232 000	59 232 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	39 607 000	39 607 000
	39 607 000	39 607 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 388	592
Avräkningskonto HSB	587 963	459 834
	645 351	460 426



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	41 445	36 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 018	59 687
Upplupna ränteintäkter	18 465	14 738
	122 928	110 668

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	0	403 103
HSB	2 800 000	3 100 000
	2 800 000	3 503 103

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

35 212 752 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 34 087 752 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	35 212 752	35 437 752
	35 212 752	35 437 752

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	-15 840
Lagstadgade sociala avgifter	0	-7 257
	0	-23 097

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-229 390	-176 805
Upplupna kostnader fjärrvärme och el	-58 231	-52 779
Upplupna räntekostnader	-280 003	-131 521
Övriga upplupna kostnader	-12 838	-21 717
Upplupna arvoden	-40 800	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-6 690	0
	-627 952	-382 822

37

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar 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.

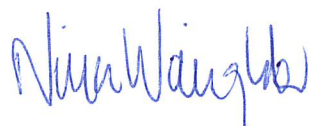
Landskrona 2024- 04-23



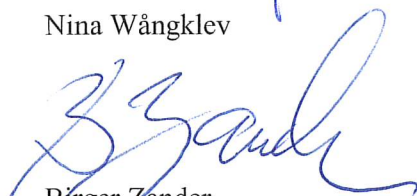
Gunnar Hermansson
Ordförande



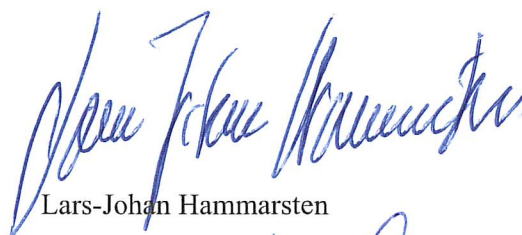
Monica Seiron



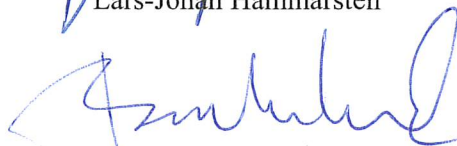
Nina Wångklev



Birger Zander



Lars-Johan Hammarsten



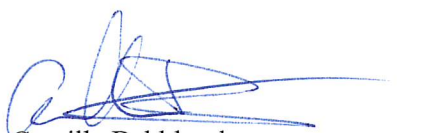
Beatrice Rossling Lund



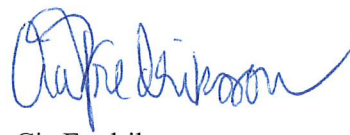
Tommy Malm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 4-29



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cia Fredriksson
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 2023.

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 2023 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på flerårsöversikten där det anges att föreningen har ett negativt sparande.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 2023 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 revisionssed 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.

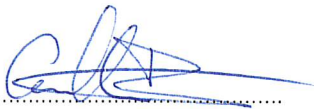
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

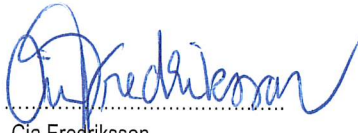
Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge att reservering för underhåll av föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningens årsavgifter har under 2023 inte täckt föreningens löpande verksamhet och därmed inte heller reservering till underhållsfonden.

Landskrona den 29/4 - 2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cia Fredriksson
Av föreningen vald revisor

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 panter: 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