



Hemsida: www.hsb.se/cvarmland/lotsen

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
200 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
142 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2603 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
142 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
609 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

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

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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lotsen I Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 716411-2893 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
KRONOLOTSEN 1	Karlstads Kommun	10 år	2032-01-01	1974 och 1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten KRONOLOTSEN 1 upplåts av Karlstad Kommun med tomträtt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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

Totalt 279 objekt	9922
--------------------------	-------------

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sara Davoudi	Ordförande		
Eva Westberg	Ledamot		
Birgitta Bäck-Karlsson	Ledamot		
Kerstin Olsson	HSB Ledamot		2022-08-26
Torbjörn Bäckström	Ledamot		
Urban Nyqvist	Ledamot		
Madeleine Wiker	Ledamot		
Kerstin Hidén	Suppleant		
Carolina Hamberg	Suppleant		
Lilian Odh	HSB ledamot	2022-09-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Bäck-Karlsson, Torbjörn Bäckström och Madeleine Wiker.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och ingen höjning för 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-05.

Under året har en vattenläcka i trädgård uppstått, kostnad 65 tkr.

Ombyggnation av två uteplatser, kostnad 393 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Byte av tak
2019	Byte av fönster
2016	Renovering av gatu/parkeringsbelysning, takfläktar
2015	Renovering tvättstuga

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

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

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

- Byte av avstängningsventiler och termostater (ca 2,8 mkr)
- Renovering av gästrum
- Byte av ytterdörrar

Föreningen planerar att utföra dessa åtgärder med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	200	228	193	228	193
Skuldsättning, kr/kvm	2 603	2 692	2 759	2 842	2 118
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	142	151	134	143	143
Driftskostnad, kr/kvm	383	339	520	1 166	328
Årsavgifter, kr/kvm	609	609	586	586	586
Totala intäkter, kr/kvm	624	637	600	606	602
Nettoomsättning, tkr	6 176	6 167	5 951	5 952	5 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	665	1 135	-645	-6 960	1 211
Soliditet, %	19	17	13	15	34

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	954 900	0	0	954 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 785 376	0	103 955	1 889 331
S:a bundet eget kapital, kr	2 740 276	0	103 955	2 844 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 933 338	1 135 227	-103 955	2 964 610
Årets resultat, kr	1 135 227	-1 135 227	664 893	664 893
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 068 565	0	560 938	3 629 503
S:a eget kapital, kr	5 808 841	0	664 893	6 473 734

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 553 000 kr samt ianspråktagande skett med 449 045 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 068 565
Årets resultat, kr	664 893
Reservation till underhållsfond, kr	-553 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	449 045
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 629 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 629 503

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 190 256	6 197 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	128 046
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 190 256	6 325 829
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 157 323	-2 959 806
Underhåll enligt plan	Not 5	-449 045	-6 160
Övriga externa kostnader	Not 6	-410 620	-486 911
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-316 273	-292 146
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-870 513	-1 123 746
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 203 775	-4 868 768
 RÖRELSERESULTAT		986 481	1 457 061
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 049	5 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 637	-327 755
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-321 588	-321 834
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		664 893	1 135 227
 ÅRETS RESULTAT		664 893	1 135 227

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	30 871 844	31 737 674
Inventarier och installationer	Not 10	25 757	30 440
Summa materiella anläggningstillgångar		30 897 601	31 768 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 898 101	31 768 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		103	3 173
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	98 089	3 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	305 343	261 865
Summa kortfristiga fordringar		403 535	268 511
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 665 437	1 654 396
Summa kortfristiga placeringar		1 665 437	1 654 396
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 814 399	1 359 020
Summa kassa och bank		1 814 399	1 359 020
Summa omsättningstillgångar		3 883 371	3 281 927
SUMMA TILLGÅNGAR		34 781 472	35 050 541

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		954 900	954 900
Fond för yttre underhåll		1 889 331	1 785 376
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 844 231	2 740 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 964 610	1 933 338
Årets resultat		664 893	1 135 227
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 629 503	3 068 565
Summa eget kapital		6 473 734	5 808 841
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 795 081	21 145 081
<i>Summa långfristiga skulder</i>		17 795 081	21 145 081
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 030 000	5 560 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 237 057	1 169 911
Leverantörsskulder		343 902	437 942
Aktuell skatteskuld	Not 18	91 275	122 980
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 980	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	808 442	803 386
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 512 656	8 096 619
Summa skulder		28 307 737	29 241 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 781 472	35 050 541

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 043 236	6 043 236
Hysesintäkt lokaler	12 960	12 960
Hysesintäkt garage och bilplatser	300 100	300 500
Hysesintäkt övrigt	34 067	32 425
Avsatt till inre fond	-231 985	-231 985
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 379	9 520
Övriga fakturerade kostnader	466	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 033	31 127
	6 190 256	6 197 783
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	128 046
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-252 284	-215 136
El	-98 041	-96 638
Uppvärmning	-978 385	-1 019 709
Tomträttsavgäld	-340 684	-194 676
Vatten	-333 728	-383 044
Renhållning	-181 165	-138 664
TV, bredband, iptelefoni	-196 670	-197 023
Förvaltningskostnader	-168 643	-102 900
Försäkringar	-128 874	-117 487
Fastighetsskatt	-414 071	-456 173
Övriga driftskostnader	-64 778	-38 355
	-3 157 323	-2 959 806
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-2 611
Underhåll lokaler	-4 303	0
Underhåll installationer	-26 500	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-3 549
Underhåll mark och utemiljö	-418 242	0
	-449 045	-6 160
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-12 300
Övriga förvaltningskostnader	-237 158	-219 889
Kostnader överlåtelse och panter	-21 427	-6 368
Föreningsverksamhet	0	-1 362
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 471	-5 642
Konsulter	-28 186	-184 726
Förbrukningsinventarier	-43 972	-3 559
Medlemsavgifter HSB	-52 725	-52 725
Stämma och styrelse	-4 683	-340
	-410 620	-486 911
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-137 616	-100 950
Löner för anställda	-27 400	-50 300
Vicevärdsarvode	-60 600	-57 000
Övriga arvoden	-23 300	-22 500
Övriga personalkostnader	-703	-1 040
Revisionsarvode	-7 500	-7 500
Sociala avgifter	-59 154	-52 856
	-316 273	-292 146
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-865 830	-1 119 063
Installationer och inventarier	-4 683	-4 683
	-870 513	-1 123 746

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 44 878 924 41 234 328

Årets investering byggnader 0 3 644 596

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 281 834 281 834

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 45 160 758 45 160 758**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -13 141 250 -12 022 187

Årets avskrivningar byggnader -865 830 -1 119 063

Ingående avskrivningar markanläggningar -281 834 -281 834

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -14 288 914 -13 423 084**Utgående redovisat värde 30 871 844 31 737 674**

Redovisade värden byggnader 30 871 844 31 737 674

Fastighetsbeteckning: Kronolotsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	33 507 000	15 618 000	49 125 000	49 125 000
Bostäder hyreshus	1983	38 456 000	11 565 000	50 021 000	47 400 000
		71 963 000	27 183 000	99 146 000	96 525 000

Ställda säkerheter 2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning 38 165 000 38 165 000

Summa ställda säkerheter 38 165 000 38 165 000**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 46 830 46 830

Utgående anskaffningsvärden 46 830 46 830

Ingående avskrivningar -16 390 -11 707

Årets avskrivningar -4 683 -4 683

Utgående avskrivningar -21 073 -16 390

Utgående redovisat värde 25 757 30 440

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 98 089 3 473

2022-12-31 2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	155 819	128 874
Förutbetalad kabel-TV och bredband	48 285	47 820
Förutbetalad tomträttsavgäld	85 171	85 171
Förutbetalad fastighetsskötsel	16 068	0
	305 343	261 865

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB-konto Brf		rörlig	1 665 437	1 654 396
			1 665 437	1 654 396

Not 15 BANK

Swedbank	1 814 399	1 359 020
----------	-----------	-----------

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,61%	2024-01-12	9 825 080	240 000
SBAB		0,78%	2025-11-14	8 670 001	460 000
SBAB		2,66%	2023-01-12	4 680 000	80 000
SBAB		1,08%	2023-05-10	2 650 000	100 000
				25 825 081	880 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 795 081**

Nästa års amortering av långfristig skuld 700 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 330 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 030 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,53%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 520 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 425 081
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 169 911	1 103 961
Avsättning	231 985	231 985
Uttag	-164 839	-166 035
	1 237 057	1 169 911

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	91 275	122 980
-----------------------------	--------	---------

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 830	2 400
Övriga kortfristiga skulder	150	0
	1 980	2 400

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	70 508	70 658
Upplupna sociala avgifter	16 652	16 496
Upplupen revision	12 200	11 700
Upplupen stämмоvald revisor	7 500	7 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	515 627	530 656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 955	166 376
	808 442	803 386

Karlstad 8,5-2023



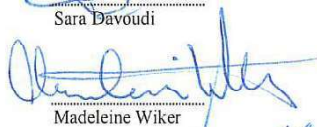
Sara Davoudi



Eva Westberg



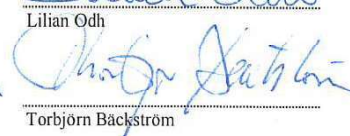
Lilian Odh



Madeleine Wiker



Birgitta Bäck-Karlsson



Torbjörn Bäckström



Urban Nyqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-09

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser

sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart,

omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad 2023-05-09



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lisbeth Jansson

Av föreningen vald revisor