



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lotseken i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lotseken i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0349 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|--------------|----------------------|
| Gasellen 27 | | 1960 och 1961 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 40 |
| 3 | lokaler (hyresrätt) | 241 |
| 58 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3958 |
| 10 | garageplatser | 163 |
| 36 | p-platser | 0 |
| Totalt 108 objekt | | 4402 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 12 st 2 rok, 33 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|-------------------------------|------------|------------|
| Yvonne Hellqvist | Ordförande | 2023-01-01 | 2023-07-12 |
| Yvonne Hellqvist | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Per-Eric Oscarsson | Ordförande | 2023-07-12 | |
| Per-Eric Oscarsson | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Nils-Erik Fröjd | Ledamot, utsedd av HSB Sydost | 2023-01-01 | |
| Bo Eddy Gustafsson | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Per Lundberg | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Marianne Axebrink | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Heléne Kraftling | Ledamot | 2023-01-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Hellqvist , Per-Eric Oscarsson och Heléne Kraftling.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i styrelsen av Yvonne Hellqvist, Per-Eric Oscarsson och Heléne Kraftling.

Revisorer har varit: Gustav Lorentsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven-Bertil Johansson (sammanställande) och Bernt Lundström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

5 års besiktning av stambyte/badruomsrenovering har utförts 2023-09-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2005 | Renovering av hissar |
| 2006 | Fasadrenovering |
| 2010 | Fiberinstallation |
| 2016 | Takbyte. Nya säkerhetsdörrar samt låssystem |
| 2018 | Stambyte och badrumsrenovering |
| 2019 | Energideklaration |
| 2021 | Nytt fjärrvärmesystem och termostatventiler |
| 2022 | OVK besiktning samt torktumlare och torkskåp Köpmangatan 22 |
| 2023 | Två hissar Köpmangatan har uppdaterats till ny teknik samt nya torktumlare och torkskåp. |

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

| Årtal | Ändamål |
|-----------|---|
| 2024-2027 | Fortsatt uppdatering av befintliga hissar till ny teknik. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 237 | 281 | 267 | 291 | 245 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 915 | 5 109 | 5 256 | 5 406 | 5 551 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 411 | 5 626 | 5 787 | 6 014 | 6 175 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Energikostnad, kr/kvm | 165 | 155 | 161 | 148 | 157 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 774 | 759 | 759 | 744 | 730 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 91 | 91 | 90 | 90 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 773 | 761 | 758 | 742 | 730 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 404 | 3 349 | 3 339 | 3 269 | 3 213 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 335 | 286 | 306 | 296 | 210 |
| Soliditet, % | 24 | 23 | 21 | 20 | 19 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 175 438 | 0 | 0 | 175 438 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 8 137 | 0 | 0 | 8 137 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 3 125 544 | 0 | 165 650 | 3 291 194 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 3 309 119 | 0 | 165 650 | 3 474 769 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 3 115 963 | 286 285 | -165 650 | 3 236 598 |
| Årets resultat, kr | 286 285 | -286 285 | 334 880 | 334 880 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 402 248 | 0 | 169 230 | 3 571 478 |
| S:a eget kapital, kr | 6 711 367 | 0 | 334 880 | 7 046 247 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 350 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 | 3 402 248 |
| Årets resultat, kr | 334 880 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -271 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 105 350 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 571 478 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 571 478 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 403 904 | 3 348 772 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 3 403 904 | 3 348 772 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 533 435 | -1 426 249 |
| Underhåll enligt plan | Not 4 | -105 350 | -158 035 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -363 606 | -309 841 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -64 346 | -71 622 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -602 321 | -793 817 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 669 058 | -2 759 563 |
| RÖRELSERESULTAT | | 734 847 | 589 209 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 48 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -400 015 | -302 926 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -399 967 | -302 924 |
| ÅRETS RESULTAT | | 334 880 | 286 285 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 27 393 733 | 27 996 054 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 992 113 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 385 846 | 27 996 054 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 28 386 346 | 27 996 554 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avräkningskonto HSB | | 776 854 | 1 633 589 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 906 | 879 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 82 293 | 76 760 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 860 053 | 1 711 229 |
| Summa omsättningstillgångar | | 860 053 | 1 711 229 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 246 399 | 29 707 783 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 175 438 | 175 438 |
| Upplåtelseavgifter | | 8 137 | 8 137 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 291 194 | 3 125 544 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 474 769 | 3 309 119 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 236 598 | 3 115 963 |
| Årets resultat | | 334 880 | 286 285 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 571 478 | 3 402 248 |
| Summa eget kapital | | 7 046 248 | 6 711 368 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 9 550 000 | 21 639 200 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 550 000 | 21 639 200 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 12 089 200 | 857 500 |
| Leverantörsskulder | | 139 235 | 69 055 |
| Aktuell skatteskuld | Not 14 | 9 136 | 8 119 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 412 581 | 422 541 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 650 152 | 1 357 215 |
| Summa skulder | | 22 200 152 | 22 996 415 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 246 399 | 29 707 783 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 734 847 | 589 209 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 602 321 | 793 817 |
| | <u>1 337 168</u> | <u>1 383 026</u> |
| Erhållen ränta | 48 | 2 |
| Erlagd ränta | -400 651 | -315 737 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>936 565</u> | <u>1 067 291</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -5 560 | -5 076 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 61 873 | -8 749 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>992 877</u> | <u>1 053 466</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -992 113 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-992 113</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -857 500 | -645 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-857 500</u> | <u>-645 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | <u>-856 736</u> | <u>408 466</u> |
| Likvida medel vid årets början | 1 633 589 | 1 225 123 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>776 854</u> | <u>1 633 589</u> |
| | <u>-856 736</u> | <u>408 466</u> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 25 - 120 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 3 074 592 | 3 014 328 |
| Årsavgifter lokaler | 22 368 | 21 936 |
| Hysesintäkt lokaler | 171 496 | 171 496 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 117 640 | 118 680 |
| Hysesintäkt övrigt | 6 000 | 6 000 |
| Konsumtionsavgift el | 600 | 600 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 5 694 | 0 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 5 514 | 4 107 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 0 | 11 625 |
| | 3 403 904 | 3 348 772 |
| * Bredband/tv, värme och vatten ingår i årsavgiften | | |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -76 560 | -62 304 |
| El | -110 005 | -97 601 |
| Uppvärmning | -471 307 | -464 945 |
| Vatten | -145 005 | -118 295 |
| Renhållning | -101 078 | -86 396 |
| TV, bredband, iptelefoni | -152 834 | -152 620 |
| Obligatoriska besiktningar | -6 119 | -15 000 |
| Serviceavtal | -6 452 | -3 526 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -78 672 | -65 979 |
| Förvaltningskostnader | -243 313 | -231 151 |
| Försäkringar | -37 335 | -28 482 |
| Fastighetskatt | -101 512 | -97 452 |
| Övriga driftskostnader | -3 243 | -2 498 |
| | -1 533 435 | -1 426 249 |
| Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | -71 600 | -67 200 |
| Underhåll installationer | -18 521 | 0 |
| Underhåll huskropp utvändigt | -13 000 | 0 |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -30 075 |
| Underhåll övrigt | -2 229 | -60 760 |
| | -105 350 | -158 035 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -11 530 | -11 175 |
| Övriga förvaltningskostnader | -261 183 | -240 916 |
| Kostnader andrahandsupplåtelse | -525 | 0 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -5 934 | -4 089 |
| Föreningsverksamhet | -11 170 | -11 216 |
| Kontorsutrustning och -material | -2 169 | -1 445 |
| Konsulter | -29 830 | -750 |
| Förbrukningsinventarier | -4 618 | -6 925 |
| Medlemsavgifter HSB | -26 707 | -24 544 |
| Stämma och styrelse | -9 941 | -8 781 |
| | -363 606 | -309 841 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | Inga | Inga |
| Arvode till styrelsen | -47 750 | -51 250 |
| Löner för anställda | 0 | -3 975 |
| Övriga arvoden | -1 800 | -1 800 |
| Övriga personalkostnader | -2 223 | -978 |
| Revisionsarvode | -3 000 | -3 000 |
| Sociala avgifter | -9 573 | -10 618 |
| | -64 346 | -71 622 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -602 321 | -793 817 |
| | -602 321 | -793 817 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 44 896 735 | 44 896 735 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 271 500 | 271 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 45 168 235 | 45 168 235 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -17 172 181 | -16 378 364 |
| Årets avskrivningar byggnader | -602 321 | -793 817 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -17 774 502 | -17 172 181 |

Utgående redovisat värde

27 393 733

27 996 054

Redovisade värden byggnader

27 122 233

27 724 554

Redovisade värden mark

271 500

271 500

Fastighetsbeteckning: Gasellen 27

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1982 | 26 000 000 | 7 400 000 | 33 400 000 | 33 400 000 |
| Lokaler | 1982 | 620 000 | 315 000 | 935 000 | 935 000 |
| | | 26 620 000 | 7 715 000 | 34 335 000 | 34 335 000 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 540 000 | 25 540 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 25 540 000 | 25 540 000 |

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | | |
|--|----------------|----------|
| Årets Investering | 992 113 | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 992 113 | 0 |

Pågående nyanläggningar avser installation av nya hissar Och planeras vara klart 2024 .
Till en total utgift av 1 500 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 År.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 906 | 879 |
| | 906 | 879 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 40 328 | 37 335 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 12 795 | 12 718 |
| Förutbetald administration | 29 170 | 26 707 |
| | 82 293 | 76 760 |

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|---------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | | 1,15% | 2025-09-01 | 5 370 000 | 120 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,21% | 2026-09-30 | 4 400 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,08% | 2024-10-30 | 5 054 200 | 90 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,18% | 2024-12-30 | 2 440 000 | 80 000 |
| Stadshypotek AB | | 4,45% | 2024-12-30 | 4 375 000 | 100 000 |
| | | | | 21 639 200 | 490 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 550 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

220 000

Lån som ska konverteras inom ett år

11 869 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 089 200

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,82%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

19 189 200

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 9 136 | 8 115 |
| Slutskatteskuld föregående år | 0 | 4 |
| | 9 136 | 8 119 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 81 862 | 82 811 |
| Upplupna räntekostnader | 27 916 | 28 552 |
| Upplupen revision | 11 330 | 10 800 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 291 473 | 287 106 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 13 272 |
| | 412 581 | 422 541 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bo Eddy Gustafsson

.....
Heléne Kraftling

.....
Marianne Axebrink

.....
Nils-Erik Fröjd

.....
Per Lundberg

.....
Per-Eric Oscarsson

.....
Yvonne Hellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gustav Lorentsson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lotseken i Oskarshamn, org.nr. 732800-0349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lotseken i Oskarshamn 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.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lotseken i Oskarshamn 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Lorentsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lotseken i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ERIC OSCARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:40:06



NILS-ERIK FRÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:15:58



BO EDDY GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:46:30



PER LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:46:19



YVONNE HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 06:54:20



MARIANNE AXEBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:06:07



HELÉNE KRAFTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:48:02



GUSTAV LORENTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:32:59



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:11:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lotseken i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV LORENTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:34:12



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:12:40



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.