



Hemsida: [www.hsb.se/cvarmland/lotsen](http://www.hsb.se/cvarmland/lotsen)

# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad**



**HSB – där möjligheterna bor**

## HSB Brf Lotsen i Karlstad



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**152 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2514 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**4%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**151 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/bostadsrattsskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattsskollen)**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2893 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-11-17.

### 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 är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 117               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 922                    |
| 14                | förråd (hyresrätt)                    | 0                        |
| 74                | p-platser                             | 0                        |
| 74                | garageplatser                         | 0                        |
| Totalt 279 objekt |                                       | 9 922                    |

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



## Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       |
|------------------------|------------|
| Sara Davoudi           | Ordförande |
| Eva Westberg           | Ledamot    |
| Birgitta Bäck-Karlsson | Ledamot    |
| Lilian Odh             | Ledamot    |
| Torbjörn Bäckström     | Ledamot    |
| Urban Nyqvist          | Ledamot    |
| Madeleine Wiker        | Ledamot    |
| Kerstin Hidén          | Suppleant  |
| Carolina Hamberg       | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Davoudi, Urban Nyqvist och Eva Westberg samt suppleanterna Carolina Hamberg och Kerstin Hidén.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Bäck-Karlsson, Urban Nyqvist, Malin Schindelar och Sara Davoudi.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 i maj 2023.

Underhållsplanen uppdaterad senast 2023-09-21.

Föreningen hade en extra stämma 2023-07-13 där andra beslutet togs om att anta nya stadgar.

Under året har ett projekt påbörjats med att byta ut termostater och ventiler, total kostnad ca 2,5 mkr.

Projektet beräknas vara klart under början av 2024. Dessa fastighetsinvesteringar är orsaken till att kassflödesanalysen är negativ.

OVK har genomförts till en kostnad av 187 tkr. Underhåll av den tredje och sista uteplatsen har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

- HSB Värmland, ekonomisk/adm och energiförvaltning
- 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:

- Renovering av gästrum
- Byte av ytterdörrar till en kostnad av ca 2,5 mkr
- Installera laddplatser för elbilar

Föreningen planerar att utföra dessa åtgärder med egna medel och ev nya lån.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 18 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 152   | 200   | 228   | 193   | 228    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 514 | 2 603 | 2 692 | 2 759 | 2 842  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 514 | 2 603 | 2 692 | 2 759 | 2 842  |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 4     | 5     | 5      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 151   | 142   | 151   | 134   | 143    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 609   | 609   | 609   | 586   | 586    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 98    | 98    | 98    | 98     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 629   | 624   | 637   | 600   | 606    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 199 | 6 176 | 6 167 | 5 951 | 5 952  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 431   | 665   | 1 135 | -645  | -6 960 |
| Soliditet, %                           | 20    | 19    | 17    | 13    | 15     |

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.

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 1 889 331                  | 0                                                                      | 216 948                   | 2 106 279                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 844 231</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>216 948</b>            | <b>3 061 179</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 964 610                  | 664 893                                                                | -216 948                  | 3 412 555                  |
| Årets resultat, kr                    | 664 893                    | -664 893                                                               | 431 320                   | 431 320                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 629 503</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>214 372</b>            | <b>3 843 875</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 473 734</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>431 320</b>            | <b>6 905 054</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 421 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 052 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 | 3 629 503        |
| Årets resultat, kr                                  | 431 320          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -421 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 204 052          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 843 875</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 843 875</b> |

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

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 6 205 172                | 6 190 256                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 33 185                   | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>6 238 357</b>         | <b>6 190 256</b>         |
| <br><b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -3 345 421               | -3 157 323               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -204 052                 | -449 045                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -391 130                 | -410 620                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -507 463                 | -316 273                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -870 513                 | -870 513                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-5 318 579</b>        | <b>-5 203 775</b>        |
| <br><b>RÖRELSERESULTAT</b>                                 |       | <b>919 778</b>           | <b>986 481</b>           |
| <br><b>FINANSIELLA POSTER</b>                              |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 32 917                   | 11 049                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -521 375                 | -332 637                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-488 458</b>          | <b>-321 588</b>          |
| <br><b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>               |       | <b>431 320</b>           | <b>664 893</b>           |
| <br><b>ÅRETS RESULTAT</b>                                  |       | <b>431 320</b>           | <b>664 893</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 30 006 014        | 30 871 844        |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 21 074            | 25 757            |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 2 245 751         | 0                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | 32 272 839        | 30 897 601        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>32 273 339</b> | <b>30 898 101</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 10 404            | 103               |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 20 761            | 98 089            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 324 681           | 305 343           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | 355 846           | 403 535           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 1 197 899         | 1 665 437         |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | 1 197 899         | 1 665 437         |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Bank                                           | Not 16 | 1 018 895         | 1 814 399         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |        | 1 018 895         | 1 814 399         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 572 640</b>  | <b>3 883 371</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>34 845 979</b> | <b>34 781 472</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 954 900           | 954 900           |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 106 279         | 1 889 331         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 3 061 179         | 2 844 231         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 3 412 555         | 2 964 610         |
| Årets resultat                               | 431 320           | 664 893           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 3 843 875         | 3 629 503         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>6 905 054</b>  | <b>6 473 734</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 7 750 001  | 17 795 081        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 7 750 001         | 17 795 081        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17 195 080        | 8 030 000         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18 1 379 800  | 1 237 057         |
| Leverantörsskulder                           | 739 015           | 343 902           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19 0          | 91 275            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 4 650      | 1 980             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 872 378    | 808 442           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 20 190 923        | 10 512 656        |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>27 940 924</b> | <b>28 307 737</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>34 845 979</b> | <b>34 781 472</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 919 778                  | 986 481                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 870 513                  | 870 513                  |
| Övriga poster                                                                     | 0                        | 0                        |
|                                                                                   | <u>1 790 292</u>         | <u>1 856 995</u>         |
| Erhållen ränta                                                                    | 32 917                   | 11 049                   |
| Erlagd ränta                                                                      | -521 375                 | -332 637                 |
| Betald inkomstskatt                                                               | 0                        | 0                        |
| Övriga poster                                                                     | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>1 301 833</u>         | <u>1 535 407</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                                                | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 47 689                   | -135 024                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 513 187                  | -53 963                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>1 862 709</u>         | <u>1 346 420</u>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -2 245 751               | 0                        |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                              | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>-2 245 751</u>        | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -880 000                 | -880 000                 |
| Inbetalda insatser                                                                | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-880 000</u>          | <u>-880 000</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>-1 263 042</b>        | <b>466 420</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 3 479 836                | 3 013 416                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>2 216 795</u>         | <u>3 479 836</u>         |
|                                                                                   | <b>-1 263 042</b>        | <b>466 420</b>           |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens transaktionskonto och kortfristiga placeringar 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: 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.

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

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 30 508 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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 6 043 236                | 6 043 236                |
| Hysesintäkt lokaler                           | 12 960                   | 12 960                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 299 100                  | 300 100                  |
| Hysesintäkt övrigt                            | 51 212                   | 34 067                   |
| Avsatt till inre fond                         | -231 985                 | -231 985                 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 24 817                   | 17 379                   |
| Övriga fakturerade kostnader                  | 0                        | 466                      |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 5 832                    | 14 033                   |
|                                               | <b>6 205 172</b>         | <b>6 190 256</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                          |                          |
| Försäkringsersättning                         | 33 185                   | 0                        |
|                                               | <b>33 185</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -191 441                 | -252 284                 |
| El                                            | -101 518                 | -98 041                  |
| Uppvärmning                                   | -999 095                 | -978 385                 |
| Tomträttsavgäld                               | -340 684                 | -340 684                 |
| Vatten                                        | -396 134                 | -333 728                 |
| Renhållning                                   | -177 584                 | -181 165                 |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -197 666                 | -196 670                 |
| Förvaltningskostnader                         | -227 043                 | -168 643                 |
| Försäkringar                                  | -155 819                 | -128 874                 |
| Fastighetsskatt                               | -488 836                 | -414 071                 |
| Övriga driftskostnader                        | -69 601                  | -64 778                  |
|                                               | <b>-3 345 421</b>        | <b>-3 157 323</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                          |                          |
| Underhåll lokaler                             | -4 427                   | -4 303                   |
| Underhåll installationer                      | -11 796                  | -26 500                  |
| Underhåll huskropp utvändigt                  | -187 829                 | 0                        |
| Underhåll mark och utemiljö                   | 0                        | -418 242                 |
|                                               | <b>-204 052</b>          | <b>-449 045</b>          |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                       | -16 000                  | -14 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -245 447                 | -237 158                 |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -18 110                  | -21 427                  |
| Föreningsverksamhet                           | -3 735                   | 0                        |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -8 285                   | -8 471                   |
| Konsulter                                     | -33 047                  | -28 186                  |
| Förbrukningsinventarier                       | -10 018                  | -43 972                  |
| Medlemsavgifter HSB                           | -52 725                  | -52 725                  |
| Stämma och styrelse                           | -3 763                   | -4 683                   |
|                                               | <b>-391 130</b>          | <b>-410 620</b>          |

| 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------|------------|
| 2023-12-31 | 2022-12-31 |

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Föreningen har ingen anställd personal

|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen    | -159 866        | -137 616        |
| Löner för anställda      | -171 800        | -27 400         |
| Vicevärdsarvode          | -61 200         | -60 600         |
| Övriga arvoden           | -23 800         | -23 300         |
| Övriga personalkostnader | -1 726          | -703            |
| Revisionsarvode          | -7 500          | -7 500          |
| Sociala avgifter         | -81 571         | -59 154         |
|                          | <b>-507 463</b> | <b>-316 273</b> |

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

|                                |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader                      | -865 830        | -865 830        |
| Installationer och inventarier | -4 683          | -4 683          |
|                                | <b>-870 513</b> | <b>-870 513</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2103

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

44 878 924

44 878 924

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

281 834

281 834

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

Ingående avskrivningar byggnader

-14 007 080

-13 141 250

Årets avskrivningar byggnader

-865 830

-865 830

Ingående avskrivningar markanläggningar

-281 834

-281 834

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-15 154 744****-14 288 914****Utgående redovisat värde****30 006 014****30 871 844**

Redovisade värden byggnader

30 006 014

30 871 844

**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        | 50 021 000        |
|                   |         | <b>71 963 000</b> | <b>27 183 000</b> | <b>99 146 000</b> | <b>99 146 000</b> |

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

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

-21 073

-16 390

Årets avskrivningar

-4 683

-4 683

Utgående avskrivningar

-25 756

-21 073

**Utgående redovisat värde****21 074****25 757**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

2 245 751

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

**2 245 751****0**

Pågående nyanläggningar avser värmesystem och planeras vara klart i början av 2024.

Kostnad ca 2,5 mkr.

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 14 195        | 98 089        |
| Övrig skattefordran            | 6 450         | 0             |
| Övriga kortfristiga fordringar | 116           | 0             |
|                                | <b>20 761</b> | <b>98 089</b> |

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring            | 174 950        | 155 819        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 47 892         | 48 285         |
| Förutbetalad tomträttsavgäld       | 85 171         | 85 171         |
| Förutbetalad fastighetsskötsel     | 16 668         | 16 068         |
|                                    | <b>324 681</b> | <b>305 343</b> |

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|----------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| SBAB-konto Brf |           | rörlig     | 1 197 899        | 1 665 437        |
|                |           |            | <b>1 197 899</b> | <b>1 665 437</b> |

**Not 16 BANK**

|          |           |           |
|----------|-----------|-----------|
| Swedbank | 1 018 895 | 1 814 399 |
|----------|-----------|-----------|

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Ränteböring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB         |             | 1,61%     | 2024-01-12 | 9 585 080         | 240 000                 |
| SBAB         |             | 0,78%     | 2025-11-14 | 8 210 001         | 460 000                 |
| SBAB         |             | 5,03%     | 2024-01-12 | 4 600 000         | 80 000                  |
| SBAB         |             | 5,08%     | 2024-05-10 | 2 550 000         | 100 000                 |
|              |             |           |            | <b>24 945 081</b> | <b>880 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 750 001**

Nästa års amortering av långfristig skuld 460 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 16 735 080  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 195 080**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,12%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 520 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 545 081  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Ingående värde | 1 237 057        | 1 169 911        |
| Avsättning     | 231 985          | 231 985          |
| Uttag          | -89 242          | -164 839         |
|                | <b>1 379 800</b> | <b>1 237 057</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |   |        |
|-----------------------------|---|--------|
| Årets beräknade skatteskuld | 0 | 91 275 |
|-----------------------------|---|--------|

**Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt       | 4 650        | 1 830        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0            | 150          |
|                             | <b>4 650</b> | <b>1 980</b> |

**Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 86 358         | 70 508         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 20 764         | 16 652         |
| Upplupen revision                                   | 13 200         | 12 200         |
| Upplupen stämموالد revisor                          | 7 500          | 7 500          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 512 412        | 515 627        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 232 144        | 185 955        |
|                                                     | <b>872 378</b> | <b>808 442</b> |

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

De två lånen som löpte ut 2024-01-12 och det som löpte ut 2024-05-10 har föreningen lyft över till Stadshypotek istället. Lån på 4,6 mkr är lagt som rörligt 90 dagars med en ränta i nuläget på 4,75%  
Lån på 9,6 mkr bundet tre år till ränta 3,46% och 2,5mkr bundet två år till ränta 3,73%.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sara Davoudi

Eva Westberg

Lilian Odh

Madeleine Wiker

Birgitta Bäck-Karlsson

Torbjörn Bäckström

Urban Nyqvist

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

Lisbeth Jansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Urban 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 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed 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 Lotten i Karlstad för år 2023 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 revisionssed 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 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

Urban Johansson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Lisbeth Jansson

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SARA DAVOUDI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:42:46



**MADELEINE WIKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:31:58



**EVA WESTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:33:52



**BIRGITTA BÄCK-KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:21:11



**URBAN NYQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 21:20:47



**LILIAN ODH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:06:33



**TORBJÖRN BÄCKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:53:08



**LISBETH JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 13:05:55



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 15:48:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LISBETH JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 13:13:40



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 15:49:11



HSB – där möjligheterna bor