



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2024-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	40
3	lokaler (hyresrätt)	241
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 958
10	garageplatser	163
36	p-platser	0
Totalt 108 objekt		4 402

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.
Per-Eric Oscarsson	Ordförande	2023-07-12
Nils-Erik Fröjd	Ledamot	2017-04-01
Bo Eddy Gustafsson	Ledamot	2021-10-11
Per Lundberg	Ledamot	2019-06-26
Yvonne Hellqvist	Ledamot	2017-04-01
Marianne Axebrink	Ledamot	2017-10-02
Heléne Kraftling	Ledamot	2017-04-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Axebrink, Per Lundberg, Bo Gustafsson samt Helene Kraftling.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening 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 (sammankallande) och Bernt Lundström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Åtgärd
2024-2027	Fortsatt uppdatering av befintliga hissar till ny teknik.
2025	Då ny lag kräver fastighetsnära insamling kring hushållsavfall kommer föreningen under 2025 anpassa till nytt miljörum för flera kärl för sortering samt också då få till en kostnadseffektivisering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	276	237	281	267	291
Skuldsättning, kr/kvm	4 800	4 916	5 111	5 256	5 406
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 285	5 413	5 627	5 787	6 014
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	194	165	155	161	148
Årsavgifter, kr/kvm	837	774	759	759	744
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	833	773	761	758	742
Nettoomsättning, tkr	3 668	3 404	3 349	3 339	3 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	479	335	286	306	296
Soliditet, %	26	24	23	21	20

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

Sparande: (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 stämmans 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	3 291 194	0	223 184	3 514 378
S:a bundet eget kapital, kr	3 474 769	0	223 184	3 697 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 236 598	334 880	-223 184	3 348 294
Årets resultat, kr	334 880	-334 880	478 940	478 940
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 571 478	0	255 756	3 827 234
S:a eget kapital, kr	7 046 247	0	478 940	7 525 187

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 315 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 816 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	3 571 478
Årets resultat, kr	478 940
Reservation till underhållsfond, kr	-315 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 816
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 827 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 827 234

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 668 432	3 403 904
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 668 432	3 403 904
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 615 710	-1 533 435
Underhåll enligt plan	Not 4	-91 816	-105 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 121	-363 606
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-82 723	-64 346
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-645 467	-602 321
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 783 836	-2 669 058
RÖRELSERESULTAT		884 596	734 847
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		205	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 860	-400 015
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-405 655	-399 967
ÅRETS RESULTAT		478 940	334 880

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 611 185	27 393 733
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	992 113
Summa materiella anläggningstillgångar		27 611 185	28 385 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 611 685	28 386 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 434 663	776 854
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	946	906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	115 983	82 293
Summa kortfristiga fordringar		1 551 592	860 053
Summa omsättningstillgångar		1 551 592	860 053
SUMMA TILLGÅNGAR		29 163 277	29 246 399

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	175 438	175 438
Upplåtelseavgifter	8 137	8 137
Fond för yttre underhåll	3 514 378	3 291 194
Summa bundet eget kapital	3 697 953	3 474 769

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 348 294	3 236 598
Årets resultat	478 940	334 880
Summa fritt eget kapital	3 827 234	3 571 478

Summa eget kapital

7 525 188

7 046 248

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 480 000	9 550 000
Summa långfristiga skulder		6 480 000	9 550 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		14 649 200	12 089 200
Leverantörsskulder		66 981	139 235
Aktuell skatteskuld	Not 14	8 841	9 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	433 067	412 581
Summa kortfristiga skulder		15 158 089	12 650 152

Summa skulder

21 638 089

22 200 152

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 163 277

29 246 399

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	884 596	734 847
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	645 467	602 321
Övriga poster	0	0
	1 530 063	1 337 168
Erhållen ränta	205	48
Erlagd ränta	-394 342	-400 651
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 135 925	936 565
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 729	-5 560
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-63 580	61 873
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 038 616	992 877
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	129 194	-992 113
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	129 194	-992 113
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-510 000	-857 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-510 000	-857 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	657 810	-856 736
Likvida medel vid årets början	776 854	1 633 589
Likvida medel vid årets slut	1 434 663	776 854
	657 810	-856 736

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 289 800	3 074 592
Årsavgifter lokaler	23 940	22 368
Hysesintäkt lokaler	180 068	171 496
Hysesintäkt garage och bilplatser	133 080	117 640
Hysesintäkt övrigt	17 900	6 000
Konsumtionsavgift el	600	600
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 170	5 694
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 848	5 514
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 026	0
	3 668 432	3 403 904

I Årsavgift ingår värme, vatten samt tv/bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-42 653	-76 560
El	-158 470	-110 005
Uppvärmning	-525 280	-471 307
Vatten	-169 223	-145 005
Renhållning	-97 205	-101 078
TV, bredband, iptelefoni	-152 714	-152 834
Obligatoriska besiktningar	0	-6 119
Serviceavtal	-7 118	-6 452
Hissar serviceavtal & besiktning	-71 954	-78 672
Förvaltningskostnader	-249 933	-243 313
Försäkringar	-36 286	-37 335
Fastighetsskatt	-103 890	-101 512
Övriga driftskostnader	-984	-3 243
	-1 615 710	-1 533 435

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-71 600
Underhåll installationer	-91 816	-18 521
Underhåll huskropp utvändigt	0	-13 000
Underhåll övrigt	0	-2 229
	-91 816	-105 350

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 620	-11 530
Övriga förvaltningskostnader	-269 247	-261 183
Kostnader andrahandsupplåtelse	-286	-525
Kostnader överlåtelse och panter	-14 555	-5 934
Föreningsverksamhet	-7 744	-11 170
Kontorsutrustning och -material	-4 913	-2 169
Konsulter	0	-29 830
Förbrukningsinventarier	-1 820	-4 618
Medlemsavgifter HSB	-29 170	-26 707
Stämma och styrelse	-5 766	-9 941
	-348 121	-363 606

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-65 950	-47 750
Övriga arvoden	-1 800	-1 800
Övriga personalkostnader	-983	-2 223
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-10 990	-9 573
	-82 723	-64 346

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-645 467	-602 321
	-645 467	-602 321

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

44 896 735

44 896 735

Årets investering byggnader

862 919

0

Ingående anskaffningsvärde mark

271 500

271 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

46 031 154

45 168 235

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-17 774 502

-17 172 181

Årets avskrivningar byggnader

-645 467

-602 321

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-18 419 969

-17 774 502

Utgående redovisat värde

27 611 185

27 393 733

Redovisade värden byggnader

27 339 685

27 122 233

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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

25 540 000

25 540 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

25 540 000

25 540 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

992 113

0

Årets Investering

0

992 113

Omklassificering till Byggnader och mark

-862 919

0

Bidrag installation hissar länstyrelsen

-129 194

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

992 113

Installation av 2 st hissar efter bidrag till kostnad 862 919 kr , nyttjandeperiod 20 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

946

906

946**906****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

41 855

40 328

Förutbetalad kabel-TV och bredband

12 727

12 795

Förutbetalad administration

29 921

29 170

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 480

0

115 983**82 293****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntecändring

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års

amortering

Stadshypotek AB

1,15%

2025-09-01

5 250 000

120 000

Stadshypotek AB

1,21%

2026-09-30

4 300 000

100 000

Stadshypotek AB

3,11%

2025-10-30

4 964 200

90 000

Stadshypotek AB

3,14%

2026-12-30

2 340 000

60 000

Stadshypotek AB

3,05%

2025-12-30

4 275 000

100 000

21 129 200**470 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 480 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

160 000

Lån som ska konverteras inom ett år

14 489 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

14 649 200

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 880 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

18 779 200

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

8 841

9 136

8 841**9 136**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	88 088	81 862
Upplupna räntekostnader	39 434	27 916
Upplupen revision	13 200	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	292 345	291 473
	433 067	412 581

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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker 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 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-27 kl. 19:59:24



NILS-ERIK FRÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 15:38:57



BO EDDY GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:59:16



PER LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:46:44



YVONNE HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:10:01



MARIANNE AXEBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:34:19



HELÉNE KRAFTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:33:05



GUSTAV LORENTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:37:42



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:53:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-14 kl. 12:40:01



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:49:03



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.