

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken

769625-4163

Räkenskapsåret

2024

2024 02 14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2012-10-23 och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheten. Medlem deltar aktivt i verksamheten genom att arbeta med ovanstående och dess utveckling.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 2021-02-16 och nuvarande stadgar antogs på stämma 2024-04-24 och registrerades hos bolagsverket 2024-06-10. Föreningen har ingen officiell fastställd underhållsplan, årlig avsättning till underhållsfond görs utifrån ekonomisk plan och beslutas av stämman.

Senaste föreningsstämman hölls den 24 april 2024.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Katarina Köhler
Ove Degerfält
Daniel Nygren

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Kenneth Björk
Liselott Holmgren-Lundström

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Ordinarie revisorer

Kenneth Holmberg, Wäxa Revision AB
Hans-Ola Hahr, föreningsrevisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Valberedning

Siv Hansson
Kristina Björk

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

Fastigheter

Fastigheten Länspumpen 2 förvärvades 2021-02-24.

Bostadsrättslägenheterna har adress Skelleftehamnsvägen 204 A, 932 35 Ursviken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

DN *JK* *ihw*

Bostäder och lokaler

Föreningen består av 15 lägenheter med en totalyta om 1 773 kvm. Carport finns till varje lägenhet. Gemensamma lokaler finns, i markplan bastu med dusch, översta plan samlingslokal med bl a bastu och pentry.

Antal	Typ	Total yta
2	2 rum o kök	129 kvm
10	3 rum o kök	1 242 kvm
3	4 rum o kök	402 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Fastigheten består av 1 flerfamiljshus. Fastighetens taxeringsvärde 2022 är 18 200 tkr varav 1 772 tkr är hänförliga till mark.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen inklusive upprättande av årshandlingar sköts av Nordvestor Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen sköts från och med 2023 av utsedd vicevärd Daniel Nygren, felanmälan görs fortsatt till Nordvestor Förvaltning AB.

Den registrerade förvaltningsadressen är:

Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken
c/o Nordvestor Förvaltning AB
Hörnellgatan 10 B
931 30 Skellefteå

Avtal

Förvaltningsavtal för ekonomisk förvaltning och teknisk felanmälan finns med Nordvestor Förvaltning AB org nr 556688-4291. Trappstädningen sköts av medlemmarna. Avtal finns med Nordelektrohiss AB för service och underhåll av hissarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året åtgärdat skador på taket som uppkom vid en av höststormarna och asfalterat om ytor utanför entrén och vid carportarna som var dåliga och felsökt och åtgärdat några krånglande elstolpar i carportarna samt fortsatt att försöka få igång robotgräsklipparen. Ett av föreningens lån omförhandlades under våren med en ökad ränta på det lånet med 2,91%. Nästa lån som ska omförhandlas löper ut i april 2026.

Styrelsen beslutade delvis på grund av ränteökningen men även på grund av allmänt ökade driftskostnader om en avgiftsökning på 9% på årsavgifterna från och med 1 januari 2025 samt fortsätter arbetet med att se över energisparande åtgärder i fastigheten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st.
Antal avgående medlemmar under året var -1 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27 st.
Inga överlåtelse har skett under året (eller förra året).

DN HK 
mw

Föreningens ekonomi

Samtliga lån och tillgångar finns hos Swedbank, för mer information om finansiering, se not 11 och 12 Långfristiga skulder.

Samtliga nyckeltal nedan som är beräknade på area, är beräknade på boarea. Föreningen består enbart av bostadsrätter. Observera att nyckeltalen för 2021 avser 9 månader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 437	1 290	1 240	878
Resultat efter finansiella poster	-92	-203	-93	22
Eget kapital	20 344	20 436	20 638	20 732
Soliditet (%)	64,0	64,0	64,1	63,1
Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)	727	644	625	469
Skuldsättning bostadsrätt (kr/kvm)	6 270	6 330	6 389	6 454
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	144	203	200
Räntekänslighet (%)	8,6	9,8	10,2	13,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	207	224	155
Årsavgifter i % av intäkterna	89,7	88,5	89,4	94,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ungefärliga riktvärden för nyckeltalen:

Årsavgift kr/kvm: 600 kr/kvm låg och 1 000 kr/kvm hög

Skuldsättning kr/kvm: 5 000 kr/kvm låg och över 10 000 kr/kvm hög

Sparande kr/kvm: <120 kr/kvm är lågt och >300 kr/kvm är högt

Räntekänslighet %: <5% är lågt och >9 är högt

Energikostnad kr/kvm: Normalt värde är ca 200 kr/kvm

Samtliga nyckeltal per kvm är beräknade på boarea eftersom föreningen enbart består av bostadsrätter.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust. Den största orsaken till detta är ökade räntekostnader (109 tkr mer i år än ifjol) samt i övrigt ökade driftskostnader, främst kommunens avgifter för vatten och renhållning. Styrelsen tog inför 2024 beslut om ökade årsavgifter med 13%, vilket gör att både likviditeten och resultatet har jobbats ikapp något.

För att möta de ökade räntekostnader kommande år så beslutade styrelsen om en ökning av årsavgifterna på 9% från och med 1 januari 2025. Föreningens insatser gällande trappstädningen och gräsklippningen har gett resultat eftersom förlusten i år är mindre trots ökade räntekostnader.

Förhoppningen och framtidstron är att räntorna fortsätter sjunka tills nästa omsättning av lån samt att ökningarna under kommande år på driftskostnaderna inte kommer att bli lika kraftiga.

DV KK OD
W

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 710 000	170 636	-242 248	-202 685	20 435 703
Disposition av föregående års resultat:		97 500	-300 185	202 685	0
Årets resultat				-91 717	-91 717
Belopp vid årets utgång	20 710 000	268 136	-542 433	-91 717	20 343 986

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-542 433
årets förlust	-91 717
	-634 150

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	97 500
i ny räkning överföres	-731 650
	-634 150

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

PN LK Gf
W

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 437 181 1 437 181	1 289 915 1 289 915
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-643 246	-716 072
Övriga kostnader	4	-109 834	-90 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 587	-458 124
		-1 215 667	-1 264 540
Rörelseresultat		221 514	25 375
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-24 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 231	-204 060
		-313 231	-228 060
Resultat efter finansiella poster		-91 717	-202 685
Resultat före skatt		-91 717	-202 685
Årets resultat		-91 717	-202 685

DV JK OS
mw

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	30 802 051	31 255 740
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	33 366	42 264
Pågående nyanläggningar	7	0	0
		30 835 417	31 298 004

Summa anläggningstillgångar

30 835 417

31 298 004

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		19 625	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 069	46 576
		48 694	46 576

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

905 528

590 916

954 222

637 492

SUMMA TILLGÅNGAR

31 789 639

31 935 496

DV KE 82
m

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 710 000

20 710 000

Fond för yttre underhåll

8

268 136

170 636

20 978 136

20 880 636

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-542 433

-242 248

Årets resultat

-91 717

-202 685

-634 150

-444 933

Summa eget kapital

20 343 986

20 435 703

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

11 001 750

7 440 250

Summa långfristiga skulder

11 001 750

7 440 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

115 000

3 782 000

Leverantörsskulder

90 335

66 634

Övriga skulder

9 224

5 527

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

229 344

205 382

Summa kortfristiga skulder

443 903

4 059 543

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 789 639

31 935 496

DV H QD
nw

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-91 717

-202 685

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

462 587

458 124

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

370 870

255 439

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-19 625

0

Förändring av kortfristiga fordringar

17 507

2 444

Förändring av leverantörsskulder

23 701

5 439

Förändring av kortfristiga skulder

27 659

30 231

Kassaflöde från den löpande verksamheten

420 112

293 553

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-75 136

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-75 136

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-105 500

-105 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-105 500

-105 250

Årets kassaflöde

314 612

113 167

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

590 916

477 749

Likvida medel vid årets slut

905 528

590 916

DV JK SD
mw

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker utifrån komponenternas bedömda livslängd, följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,4%
Inventarier, robotgräsklippare	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kortfristiga placeringar

Avser andel i Trähuset i Ursviken AB som är likviderat, andelen bortskriven i år då det kom till vår kännedom och mellanhavanden reglerade vid tidigare tillfälle.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

OV HK 
mw

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

I årsavgiften ingår även den del av avgiften som debiteras medlemmarna utifrån faktisk förbrukning, exempelvis hushållsel, uppvärmning och vatten. Avgifter som medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgift i % av totala intäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning kr/kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande kr/kvm

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, utrangeringar, extraordinära intäkter och kostnader och kostnad för planerat underhåll delat på total yta visar utrymmet för ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad kr/kvm

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

OK JK QW

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 289 832	1 141 428
Hyror garage och parkeringsplatser	99 444	96 500
Elavgifter motorvärmare och schablonbelopp hushållsel	47 778	51 927
Påminnelseavgifter och öresutjämning	126	60
	1 437 180	1 289 915

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten, både varm- och kallvatten samt sophämtning. Medlemmarna betalar ett schablonbelopp på 200 kr per månad och lägenhet för hushållselen.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	166 303	167 898
Fastighetsel	109 922	136 809
Vatten	73 619	66 966
Fastighetsskötsel, inkl städ o material	23 733	74 944
Sophämtning	41 707	37 956
Snöröjning	74 678	79 577
Fastighetsförsäkring	36 640	34 002
Reparationer	113 385	110 718
Planerat underhåll	0	0
Hissbesiktning-larm	3 259	7 202
	643 246	716 072

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	10 828	10 000
Arvoden för ekonomisk förvaltning	41 665	40 010
Ek förvaltning, tilläggsdebitering	7 710	1 380
Styrelsearvoden	14 350	0
Arvoden vicevärd	14 500	18 000
Sociala avgifter	7 630	5 654
Övriga förvaltningskostnader o bankavgifter	5 026	7 282
Förbrukningsinventarier	8 125	8 018
	109 834	90 344

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 498 923	32 366 906
Omklassificeringar	0	132 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 498 923	32 498 923
Ingående avskrivningar	-1 243 183	-787 283
Årets avskrivningar	-453 689	-455 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 696 872	-1 243 183
Utgående redovisat värde	30 802 051	31 255 740

Fastigheten Läns pumpen 2 har under 2021 förvärvats från det förvärvade dotterbolaget Trähuset i Ursviken AB till ett bokfört värde av 10,3 MSEK. Fastigheten har ett övervärde, vilket betalades i form av köpeskilling för aktierna. I enlighet med RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag, så har byggnad och mark tillförts 21,4 MSEK, motsvarande det övervärde som betalades i form av aktielikvid, med motsvarande minskning av värdet på aktier i dotterbolag.

OK DV HK
mw

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 488	0
Inköp	0	44 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 488	44 488
Ingående avskrivningar	-2 224	0
Årets avskrivningar	-8 898	-2 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 122	-2 224
Utgående redovisat värde	33 366	42 264

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	101 369
Inköp	0	30 648
Omklassificeringar	0	-132 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	97 500	97 500
	97 500	97 500

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 116 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp
Swedbank Hypotek	3,93%	2026-04-24	3 676 500 kr
Swedbank Hypotek	1,34%	2026-04-24	3 667 000 kr
Swedbank Hypotek	4,04%	2027-04-23	3 773 250 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 001 750	7 440 250
	11 001 750	7 440 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut, amorteras inom ett år	115 000	115 000
Övriga skulder till kreditinstitut, lån som ska omförhandlas	0	3 667 000
	115 000	3 782 000

OV Kt'OS
huv

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 541 750	7 132 250
	10 541 750	7 132 250

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000
	11 500 000	11 500 000

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna året

Skellefteå 2025-04-08



Katarina Köhler
Ordförande



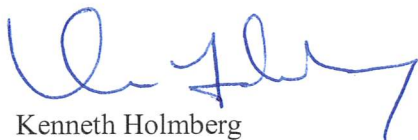
Ove Degerfält



Daniel Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

Wäxa Revision AB



Kenneth Holmberg
Auktoriserad revisor



Hans-Ola Hahr
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken, org.nr 769625-4163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Skellefteå 2025-04-09



Kenneth Holmberg
Auktoriserad revisor



Hans-Ola Hahr
Föreningsrevisor