

Årsredovisning 2023

Brf Lotsgatan i Göteborg

769606-7904



 **nabo**



r14K5Vek0-rklYq4e10

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lotsgatan i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-23. Stadgar registrerades 2023-06-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 312:17 i Göteborgs Kommun	2001	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 454 kvm och 1 lokal om 249 kvm. Byggnadernas totalyta är 3703 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bert Hansson	Ordförande/Kassör
Jens Linnér	Sekreterare
Filippo Valguarnera	Styrelseledamot
Lennart Lindgren	Styrelseledamot
Anna Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Katarina Holm och Micael Marti Thulin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas även av Bert Hansson i förening med en ledamot.

Revisorer

Oscar Bengtsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-24 där beslut om ändring i stadgar fattades.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2003-2023 ● Vi följer underhållet under den plan som ligger sedan 2010.

Planerade underhåll

2024-2030 ● Vi följer den underhållsplanen som reviderades och uppdaterades 2024 enligt plan.

Avtal med leverantörer

Nattjour, säkerhet	Safe Team AB
Städning av offentliga ytor	Vickies Städ AB
Internet	ITUX
TV och Hisslarm	Tele2
Hissar	Vinga Hiss
Brandskydd	GBG Brandservice AB
Service Fibernät	AT-Installation
Skadedjurs bekämpning	Anticimex
Teknisk Förvaltning	Hagwalls Förvaltning & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	NABO AB

Övrig verksamhetsinformation

Ordinarie stämma hölls 19 april 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Utöver detta bedrivs ett löpande arbete. Bedömningen av nerlagt arbete under 2023 har varit ca 110/tim/mån. I synnerhet arbetet med planläggningen och genomförandet av golv renoveringen. Efter några års kunskaps inhämtning startades renoveringen av de golv som uppvisade största avvikelser mot standard. Hagwalls valdes som entreprenör. Efter avslutat arbete i december 2023 har 7 st lägenheter renoverat sina golv. Parallellt med detta har föreningen sålt hyreslägenheten Lotsgatan 11 som föreningen hade som tillgång. Utfallet var till belåtenhet. Tack vare sammansättningen av styrelsens kompetens så var styrelseledamöterna de som genomförde projektet med golv renoveringen istället för att anlita en extern konsult. Föreningen har också tagit fram en uppdaterad underhållsplan. Denna nya plan gäller från 2024-2074. Enligt nya regler ska en underhållsplan gälla 50 år. Utöver detta har ett nytt avtal med Seniornet avtalats. Detta löper på 1 år i taget, med anledning av att hyresgästens möjligheter till bidrag ändrats. Därav söker föreningen nya hyresgäst för vår lokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året 2023 har varit ännu ett år med minus i våra böcker. Som påtalats tidigare så stiger alla våra kostnader mer eller mindre konstant.

Ca 5-10 % i total prisökning på de tjänster som föreningen köper. Projektet med golv renoveringen har kostat föreningen ca 2,5 miljoner under året. Samt har föreningens räntekostnader ökat pga marknadens nuvarande situation. Dock, måste påtalas att föreningens ekonomi fortfarande är god. Detta tack vare försäljningen av vår hyresrätt. Detta ger föreningen en god likviditet. Föreningen höjde avgifterna med 10 % från 1 januari 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,03%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 125 108	2 859 019	2 759 407	2 957 000
Resultat efter fin. poster	-1 887 527	-382 107	21 580	1 076 481
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	1 571 479	2 231 752	2 447 826	2 131 226
Taxeringsvärde	120 690 000	120 690 000	105 532 000	105 532 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	808	737	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	86,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 377	8 614	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	7 814	7 846	-	-
Sparande per kvm totalyta	127	267	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	17	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	84	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	141	134	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	1,49	-	-
Räntekänslighet (%)	10,36	11,69	-	-

I enlighet med de nya reglerna i BFNAR 2023:1 så behövs inte nyckeltal tas upp för 2020-2021.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Årets förlust och med den magnituden som finns i bokslutet, ska förklaras med att föreningen fått genomföra en golv problem som uppstått. Situation kan beskrivas med att det system som stöttar upp golvet ger vika. Följaktligen blir konsekvensen att golven sviktar och måste omreglas. En ingrep som är kostsamt för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	43 373 670	-	748 000	44 121 670
Upplåtelseavgifter	34 890	-	2 353 389	2 388 279
Fond, yttre underhåll	2 231 752	-	-660 273	1 571 479
Balanserat resultat	2 807 306	-382 107	660 273	3 085 472
Årets resultat	-382 107	382 107	-1 887 527	-1 887 527
Eget kapital	48 065 511	0	1 213 862	49 279 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 085 472
Årets resultat	-1 887 527
Totalt	1 197 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	362 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 571 479
Balanseras i ny räkning	2 407 424
	1 197 945

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 125 108	2 859 019
Övriga rörelseintäkter	3	20 551	5 567
Summa rörelseintäkter		3 145 659	2 864 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 707 142	-2 305 273
Övriga externa kostnader	9	-289 142	-127 803
Personalkostnader	10	-58 602	-29 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 833	-349 206
Summa rörelsekostnader		-4 401 719	-2 811 446
RÖRELSERESULTAT		-1 256 060	53 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 467	210
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-672 934	-435 457
Summa finansiella poster		-631 467	-435 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 887 527	-382 107
ÅRETS RESULTAT		-1 887 527	-382 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	75 034 053	76 254 497
Summa materiella anläggningstillgångar		75 034 053	76 254 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 034 053	76 254 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 261	24 467
Övriga fordringar	13	15 464	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 187	84 377
Summa kortfristiga fordringar		62 912	109 098
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 249 052	1 291 886
Summa kassa och bank		4 249 052	1 291 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 311 964	1 400 984
SUMMA TILLGÅNGAR		79 346 017	77 655 481

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 509 949	43 408 560
Fond för yttre underhåll		1 571 479	2 231 752
Summa bundet eget kapital		48 081 428	45 640 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 085 472	2 807 306
Årets resultat		-1 887 527	-382 107
Summa fritt eget kapital		1 197 945	2 425 199
SUMMA EGET KAPITAL		49 279 373	48 065 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 497 763	19 617 763
Summa långfristiga skulder		19 497 763	19 617 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 435 740	9 435 740
Leverantörsskulder		658 655	112 215
Skatteskulder		7 820	4 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	466 666	419 442
Summa kortfristiga skulder		10 568 881	9 972 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 346 017	77 655 481

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 256 060	53 140
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	346 833	349 206
Omklassificering	-73 389	0
	-982 616	402 346
Erhållen ränta	41 467	210
Erlagd ränta	-629 419	-420 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 570 568	-18 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 186	35 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	553 159	-654 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-971 223	-636 533
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	947 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	947 000	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 101 389	0
Amortering av lån	-120 000	-240 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 981 389	-240 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 957 166	-877 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 291 886	2 168 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 249 052	1 291 886

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lotsgatan i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 792 202	2 484 471
Hysesintäkter, bostäder	68 850	137 700
Hysesintäkter, lokaler	263 516	232 581
Övriga intäkter	540	4 267
Summa	3 125 108	2 859 019

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	0
Elprisstöd	15 000	0
Övriga intäkter	5 550	0
Övriga rörelseintäkter	0	5 567
Summa	20 551	5 567

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	171 094	169 053
Städning	78 046	78 626
Besiktning och service	79 002	84 604
Snöskottning	29 478	0
Övrigt	375	38 060
Summa	357 995	370 343

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	433 570	0
Bostäder VVS	9 856	0
Trapphus/port/entr	0	4 396
Dörrar och lås/porttele	10 337	16 359
Övriga gemensamma utrymmen	6 242	0
Ventilation	14 179	59 032
El	18 386	0
Hissar	5 270	0
Fasader	0	27 954
Fönster	1 179	0
Balkonger	0	-2 130
Staket/grind/terrass	0	56 194
Gård/markytor	17 441	23 854
Försäkringsärende/vattenskada	24 263	0
Summa	540 723	185 659

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	2 010 346	0
Fasader	0	506 684
Staket/grind/terrass	0	505 625
Gård/markytor	0	9 964
Summa	2 010 346	1 022 273

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	56 877	64 585
Uppvärmning	350 001	310 809
Vatten	114 664	121 244
Sophämtning	97 270	75 611
Summa	618 812	572 249

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54 095	50 394
Övrigt	15 420	0
Kabel-TV	24 524	22 138
Fastighetsskatt	85 227	82 217
Summa	179 266	154 749

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6 024	0
Övriga förvaltningskostnader	140 168	40 914
Juridiska kostnader	4 050	2 391
Revisionsarvoden	15 625	-2 500
Ekonomisk förvaltning	44 712	40 857
Konsultkostnader	78 563	46 141
Summa	289 142	127 803

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 400	24 000
Sociala avgifter	12 202	5 164
Summa	58 602	29 164

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	13
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	672 934	435 412
Övriga räntekostnader	0	32
Summa	672 934	435 457

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 861 160	82 861 160
Årets utrangering hyresrätt	-947 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 914 160	82 861 160
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 606 663	-6 257 457
Årets avskrivning	-346 833	-349 206
Återföring avskrivning hyresrätt	73 389	
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 880 107	-6 606 663
Utgående restvärde enligt plan	75 034 053	76 254 497
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 400 000	70 400 000
Taxeringsvärde mark	50 290 000	50 290 000
Summa	120 690 000	120 690 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 435	254
Övriga fordringar	29	0
Summa	15 464	254

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 828	20 435
Försäkringspremier	0	54 095
Kabel-TV	6 527	6 121
Förvaltning	3 832	3 726
Summa	35 187	84 377

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-05-21	0,92 %	9 035 550	9 155 550
Stadshypotek	2023-06-01	1,40 %		9 315 740
Stadshypotek	2027-06-01	2,73 %	10 582 213	10 582 213
Nordea Hypotek	2024-06-03	4,42 %	9 315 740	
Summa			28 933 503	29 053 503
Varav kortfristig del			9 435 740	9 435 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 333 503 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 060	23 312
El	6 903	2 165
Uppvärmning	50 127	52 455
Utgiftsräntor	77 183	33 668
Vatten	9 857	0
Förutbetalda avgifter/hyror	314 536	307 842
Summa	466 666	419 442

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 605 000	36 605 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Bert Hansson
Ordförande/Kassör

Filippo Valguarnera
Styrelseledamot

Jens Linnér
Sekreterare

Lennart Lindgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Personvald
Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2024 17:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.03.2024 13:07

DOCUMENT ID:

rkIYq4e10

ENVELOPE ID:

r14K5Vek0-rkIYq4e10

DOCUMENT NAME:

Brf Lotsgatan i Göteborg, 769606-7904 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERT HANSSON rolandbert@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2024 13:16 26.03.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/11) IP: 188.148.199.244
2. Jens Ola Magnus Linnér jens.linner@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2024 14:18 26.03.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/27) IP: 78.77.203.95
3. FILIPPO OLOV VALGUARNERA valguafilippo@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2024 15:35 26.03.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/27) IP: 83.191.108.129
4. Karl Oskar Lennart Lindgren mrlennart.lindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2024 15:48 26.03.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/27) IP: 213.113.156.55
5. OSCAR BENGTSSON oscar@gotrev.se	 Signed Authenticated	26.03.2024 17:05 26.03.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/27) IP: 94.191.136.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg

Org.nr 769606-7904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-05 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2024 17:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.03.2024 13:07

DOCUMENT ID:

rJ-IY9Vx1A

ENVELOPE ID:

HyXYcNxy0-rJ-IY9Vx1A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSCAR BENGTTSSON	 Signed	26.03.2024 17:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/02/27)
oscar@gotrev.se	Authenticated	26.03.2024 17:03	Low	IP: 94.191.136.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed