

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken

769625-4163

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lotsen i Ursviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2021-08-24 och registrerades hos bolagsverket 2021-09-28. Föreningen har ingen officiell fastställd underhållsplan, årlig avsättning till underhållsfond görs utifrån ekonomisk plan. Senaste föreningsstämman hölls den 23 maj 2023.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Efter sommaren avled vald ordförande Lars Lundström och styrelsen konstituerade då om sig enligt nedan:

Ordinarie styrelseledamöter

Katarina Köhler
Ove Degerfält
Daniel Nygren

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2025
2024

Styrelsesuppleanter

Kenneth Björk

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

Kenneth Holmberg, Wäxa Revision AB (fd
Value & Friends Revision AB)
Hans-Ola Hahr, föreningsrevisor

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Valberedning

Siv Hansson
Kristina Björk

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Fastigheter

Fastigheten Läns pumpen 2 förvärvades 2021-02-24.

Bostadsrättslägenheterna har adress Skelleftehamnsvägen 204 A, 932 35 Ursviken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

HK DW
23

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
Hörnelligatan 10 B
931 30 Skellefteå

Avtal

Förvaltningsavtal för ekonomisk förvaltning och teknisk felanmälan finns med Nordvestor Förvaltning AB org nr 556688-4291. Trappstädningen utfördes fram till och med november 2023 av Miljöservice Norr AB org nr 559149-3969, därefter har medlemmarna själva skött trappstädningen. Avtal finns med Nordelektrohiss AB för service och underhåll av hissarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under sommaren köpt in en robotgräsklippare samt under hösten tagit beslutet att sköta trappstädningen själva, allt i ett försök att minska föreningens kostnader på sikt. Ett av föreningens lån omförhandlades under våren med en ökad ränta på det lånet med 3,14%. Nästa lån som ska omförhandlas löper ut i april 2024.

Styrelsen beslutade delvis på grund av ränteökningen men även på grund av allmänt ökade driftskostnader om en avgiftsökning på 13% på årsavgifterna från och med 1 januari 2024 samt ska fortsätta att se över möjligheterna till energisparande åtgärder i huset.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28 st.
Inga överlåtelse har skett under året.

kk
DZ
w

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)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 290	1 240	878
Resultat efter finansiella poster	-203	-93	22
Eget kapital	20 436	20 638	20 732
Soliditet (%)	64,0	64,1	63,1
Årsavgift kr/kvm	644	625	469
Årsavgift i % av totala intäkter	88,5	89,4	94,6
Skuldsättning kr/kvm	6 330	6 389	6 454
Sparande kr/kvm	158	186	176
Räntekänslighet (%)	9,8	10,2	13,8
Energikostnad kr/kvm	207	224	155
Avsättning UH-fond kr/kvm	56	56	41
Uttag UH-fond kr/kvm	0	0	0
Avskrivning kr/kvm	258	256	188

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust. Den största orsaken till detta är ökade räntekostnader (80 tkr mer i år än ifjol) samt i övrigt ökade driftskostnader på grund av hög inflation. Styrelsen tog inför 2023 beslut om ökade årsavgifter och avgifter för parkering med 3%, vilket så här i efterhand troligen var alldeles för lågt då lånet styrelsen omförhandlade i april blev 3,14% dyrare än tidigare vilket innebär att de inte haft täckning för de ökade driftskostnaderna.

För att möta de ökade räntekostnader under 2024, de nuvarande från det bundna dyrare lånet plus ytterligare ett lån som kommer att omsättas i april, samt för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden, inkluderat underhåll och renoveringsbehov så beslutade styrelsen om en ökning av årsavgifterna på 13% från och med 1 januari 2024. Föreningen har även tagit beslut om att istället för att ha löpande kostnader för gräsklippning och trappstädning (ca 60 tkr per år) köpa in en robotklippare samt sköta om trappstädningen själva.

Förhoppningen och framtidstron är att räntorna åtminstone under 2025 kommer att dämpas något samt att ökningarna under 2024 på driftskostnaderna inte kommer att bli lika kraftiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 710 000	73 136	-51 424	-93 324	20 638 388
Avsättning till underhållsfond		97 500	-97 500		0
Disposition av föregående års resultat:			-93 324	93 324	0
Årets resultat				-202 685	-202 685
Belopp vid årets utgång	20 710 000	170 636	-242 248	-202 685	20 435 703

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-242 248
årets förlust	-202 685
	-444 933

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	97 500
i ny räkning överföres	-542 433
	-444 933

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

JK DV
OO MW

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 289 915 1 289 915	1 239 619 1 239 619
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-716 072	-696 875
Övriga kostnader	4	-66 690	-58 794
Personalkostnader	5	-23 654	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-458 124	-453 700
		-1 264 540	-1 209 369
Rörelseresultat		25 375	30 250
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-24 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 060	-123 574
		-228 060	-123 574
Resultat efter finansiella poster		-202 685	-93 324
Resultat före skatt		-202 685	-93 324
Årets resultat		-202 685	-93 324

JK
Dv
Oo
mw

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 255 740	31 579 623
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	42 264	0
Pågående nyanläggningar	8	0	101 369
		31 298 004	31 680 992
Summa anläggningstillgångar		31 298 004	31 680 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 576	25 020
		46 576	25 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	24 000
		0	24 000
<i>Kassa och bank</i>		590 916	477 749
Summa omsättningstillgångar		637 492	526 769
SUMMA TILLGÅNGAR		31 935 496	32 207 761

kk os dy
int

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 710 000	20 710 000
Fond för yttre underhåll	9	170 636	73 136
		20 880 636	20 783 136
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-242 248	-51 424
Årets resultat		-202 685	-93 324
		-444 933	-144 748
Summa eget kapital		20 435 703	20 638 388
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11		
	12	7 440 250	11 212 500
Summa långfristiga skulder		7 440 250	11 212 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
		3 782 000	115 000
Leverantörsskulder		66 634	61 195
Övriga skulder		5 527	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 382	180 678
Summa kortfristiga skulder		4 059 543	356 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 935 496	32 207 761

Lk
Dz
mw

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-202 685	-93 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		458 124	453 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		255 439	360 376
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 444	-1 797
Förändring av leverantörsskulder		5 439	9 408
Förändring av kortfristiga skulder		30 231	-434 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		293 553	-66 518
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75 136	-446 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 136	-446 370
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-105 250	-115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-105 250	-115 000
Årets kassaflöde		113 167	-627 888
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		477 749	1 105 637
Likvida medel vid årets slut		590 916	477 749

HK
DR
MM

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, utträngs 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 bortskrivn 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.

Handwritten initials and marks:
HK P/L
05 inw

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 (äka 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.

kk OS D/uv

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 141 488	1 108 356
Hyror garage och parkeringsplatser	96 500	86 850
Elavgifter motorvärmare och schablonbelopp hushållsel	51 927	44 413
	1 289 915	1 239 619

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

	2023	2022
Fjärrvärme	167 898	198 694
Fastighetsel	136 809	145 450
Vatten	66 966	54 692
VVS	0	9 618
Fastighetsskötsel, inkl städ o material	74 944	112 162
Sophämtning	37 956	33 386
Snöröjning	79 577	45 179
Fastighetsförsäkring	34 002	30 654
Reparationer	110 718	43 124
Hissbesiktning-larm	7 202	12 789
Bredband	0	3 073
Övrigt	0	8 054
	716 072	696 875

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 000	15 363
Arvoden för ekonomisk förvaltning	40 010	39 475
Ek förvaltning, tilläggsdebitering	1 380	1 205
Övriga förvaltningskostnader o bankavgifter	7 282	2 751
Förbrukningsinventarier	8 018	0
	66 690	58 794

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Arvode till vicevärd	18 000	0
Lagstadgad arbetsgivaravgift	5 654	0
	23 654	0
Totala personalkostnader	23 654	0

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 366 906	32 010 000
Omklassificeringar	132 017	356 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 498 923	32 366 906
Ingående avskrivningar	-787 283	-333 583
Årets avskrivningar	-455 900	-453 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 243 183	-787 283
Utgående redovisat värde	31 255 740	31 579 623

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.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	44 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 488	0
Årets avskrivningar	-2 224	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 224	0
Utgående redovisat värde	42 264	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 369	11 905
Inköp	30 648	446 370
Omklassificeringar	-132 017	-356 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	101 369
Utgående redovisat värde	0	101 369

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	97 500	97 500
	97 500	97 500

kk
oz
uw

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 132 250	10 752 500
	7 132 250	10 752 500

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 222 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp		
Swedbank Hypotek	1,02%	2024-04-25	3 705 000 kr		
Swedbank Hypotek	1,34%	2026-04-24	3 705 000 kr		
Swedbank Hypotek	4,04%	2027-04-23	3 812 250 kr		
				2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut				7 440 250	11 212 500
				7 440 250	11 212 500
Kortfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut, amorteras inom ett år				115 000	115 000
Övriga skulder till kreditinstitut, lån som ska omförhandlas				3 667 000	0
				3 782 000	115 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000
	11 500 000	11 500 000

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna året

Skellefteå 2024-03-20



Katarina Köhler
Ordförande



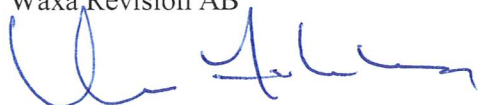
Ove Degerfält



Daniel Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-20

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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, 2022, 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, förfalskning, 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 2023 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 *Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

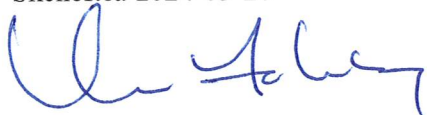
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmetod i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmetod 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 2024-03-20



Kenneth Holmberg
Auktoriserad revisor



Hans-Ola Hahr
Föreningsrevisor