



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lotseken i Oskarshamn
Org nr 732800–0349

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Lotseken i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Oskarshamn kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1961 på fastigheten Gasellen 27 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Köpmangatan 20, 22 och 24 A-B, Smålandsgatan 24, 26 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 januari 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 23 + 1 fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Yvonne Hellqvist, ordförande
Per-Erik Oscarsson, vice ordförande
Marianne Axebrink, sekreterare
Per Lundberg
Torbjörn Wikby
Helené Kraftling
Nils-Erik Fröjd, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Yvonne Hellqvist, ordförande
Helené Kraftling, vice ordförande
Marianne Axebrink, sekreterare
Per Lundberg
Torbjörn Wikby
Per-Erik Oscarsson
Nils-Erik Fröjd, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Marianne Axebrink, Torbjörn Wikby och Per Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. *AO*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lotseken i Oskarshamn
Org nr 732800-0349

Föreningens firma har under året tecknats av Marianne Axebrink, Helene Kraftling och Yvonne Hellqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Krister Herin vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Yvonne Hellqvist.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sven-Bertil Johansson, ordförande och Bernt Lundström.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädning har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

Under året har HSB Fastighetsförvaltning AB, varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt åtta trapphus. Fastighetens areal är 5 539 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	8	
2 rum	12	
3 rum	33	
4 rum	<u>5</u>	
Lägenheter bostadsrätt	58	3 958,5
Lokal bostadsrätt	1	40,5
Lokaler hyresrätt	3	240,8
Garage	10	
P-plats under tak	21	
P-plats	12	
P-plats för besökare	6	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

AO

**Uppvärmning och ventilation**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1989–90	Renovering av fönster, fasader, stammar, hissar, balkonger och elnät.
2005	Renovering av samtliga hissar.
2006	Fasadmålning och putsrenovering.
2008	Energideklaration genomförd.
2010	Installation av Tv, bredband och telefoni
2016	Byten av lägenhetsdörrar Byte av låssystem Takbyte
2017–2018	Stambyte
2019	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	465,1	500,4	510,7	494,3	499,5
Värmekostnad kr/kvm	96,5	99,5	102,4	100,7	100,4
Lokal- och bostadsyta är 4 374,5 kvm					
Vatten i kbm	3 458	3 299	3 583	4 017	4 080
Kubikmeter per lägenhet	59	57	62	69	70

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 8 september 2020 av styrelsen och representanter/förvaltare från HSB Sydost.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 761,47 kr/kvm inkl värme.

AG



Medlemsinformation

Av föreningens 59 bostadsrätter (varav 1 bostadsrättslokal) har under året 4 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 69 (70). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 269	3 213	3 104	3 016	2 914
Resultat efter finansiella poster (tkr)	296	210	163	305	134
Balansomslutning (tkr)	30 473	30 782	31 183	27 654	16 626
Eget kapital (tkr)	6 119	5 823	5 613	5 450	5 145
Taxeringsvärde (tkr)	27 626	27 626	23 344	23 344	23 344
-varav byggnad (tkr)	21 534	21 534	18 234	18 234	18 234
Soliditet (%)	20	19	18	20	31
Likviditet	8	65	71	166	89
Justerad likviditet	137	104			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	746	730	710	686	666
Total låneskuld (tkr)	23 802	24 442	25 062	19 632	9 952
Låneskuld (kr/kvm*)	6 012	6 174	6 330	4 959	2 513
Underhållsfond (tkr)	2 866	2 885	2 759	2 623	2 699
Avskrivning (kr/kvm*)	193	193	193	113	113
Räntekostnader (kr/kvm*)	85	87	92	42	35
Räntekänslighet (%)	8,0	8,4	8,8	7,2	3,7

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.

At

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 438	8 137	2 884 938	2 544 625	209 596
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	209 596	-209 596
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			203 000	-203 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-222 199	222 199	
Årets resultat					295 916
Belopp vid årets utgång	175 438	8 137	2 865 739	2 773 420	295 916

Förväntad framtida utveckling**Budget 2021**

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 211 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 346 000 kr.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	2 754 220,95
Årets resultat	295 916,23
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-203 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	222 199,50
Summa till stämmans förfogande	3 069 336,18

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 069 336,18
-------------------------	---------------------

A0

**RESULTATRÄKNING**

	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 269 157	3 213 002
Summa rörelseintäkter		3 269 157	3 213 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 266 089	-1 433 747
Övriga externa kostnader	Not 4	-332 656	-300 913
Underhåll enligt plan	Not 5	-222 199	-104 943
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 536	-55 612
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 035	-764 035
Summa rörelsekostnader		-2 637 515	-2 659 250
Rörelseresultat		631 642	553 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 726	-344 357
Summa finansiella poster		-335 726	-344 156
Årets resultat		295 916	209 596

Tilläggsupplysning

Årets resultat	295 916	209 596
Reservering till fond för yttre underhåll	-203 000	-231 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	222 199	104 943
Överföring till balanserat resultat	315 115	83 539

A0



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	28 839 156	29 603 191
	<u>28 839 156</u>	<u>29 603 191</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>28 839 656</u>	<u>29 603 691</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 563 742	1 110 145
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

872	878
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	68 998	66 950
	<u>68 998</u>	<u>66 950</u>

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 633 613</u>	<u>1 177 973</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 633 613</u>	<u>1 177 973</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>30 473 269</u>	<u>30 781 664</u>
-------------------	-------------------

Ad



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	175 438	175 438
Upplåtelseavgifter	8 137	8 137
Fond för yttre underhåll	2 865 739	2 884 938
Summa bundet eget kapital	3 049 314	3 068 513

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 773 420	2 544 625
Årets resultat	295 916	209 596
Summa fritt eget kapital	3 069 336	2 754 221

Summa eget kapital

Not 11	6 118 651	5 822 734
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 117 500	23 154 200
Summa långfristiga skulder		5 117 500	23 154 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		18 684 200	1 287 500
Leverantörsskulder		119 770	93 477
Aktuell skatteskuld	Not 13	7 458	8 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	425 690	415 617
Summa kortfristiga skulder		19 237 118	1 804 730

Summa skulder

24 354 618	24 958 930
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

30 473 269	30 781 664
-------------------	-------------------

At

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 955 264	2 897 280
	Årsavgifter lokaler	21 504	21 084
	Hysesintäkt lokaler	168 120	164 832
	Hysesintäkt garage och bilplatser	114 180	109 916
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
	Årsavgift el	600	600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 540	12 069
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 220
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	-51	1
		<u>3 269 157</u>	<u>3 213 002</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-65 453	-83 961
	El	-91 801	-112 689
	Uppvärmning	-422 057	-435 198
	Vatten	-115 551	-117 768
	Renhållning	-82 626	-82 627
	TV, bredband, iptelefoni	-152 620	-152 907
	Obligatoriska besiktningar	0	-34 881
	Serviceavtal	-1 670	-25 705
	Hissar serviceavtal & besiktning	-36 135	-34 880
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-181 850	-235 485
	Försäkringar	-27 302	-28 961
	Fastighetsskatt	-88 660	-88 126
	Övriga driftskostnader	-364	-560
		<u>-1 266 089</u>	<u>-1 433 747</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 400	-9 601
	Förvaltningskostnader	-233 199	-233 308
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 859	-11 321
	Föreningsverksamhet	-14 405	-7 057
	Kontorsutrustning och -material	-3 136	-2 419
	Konsulter	-31 604	0
	Förbrukningsinventarier	-8 928	-7 564
	Medlemsavgifter HSB	-24 083	-23 643
	Stämma och styrelse	-1 042	-6 000
		<u>-332 656</u>	<u>-300 913</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-86 116	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-46 625	0
	Underhåll övrigt	-89 458	-104 943
		<u>-222 199</u>	<u>-104 943</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-40 400	-40 400
	Övriga arvoden	0	-1 600
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-9 136	-10 612
		<u>-52 536</u>	<u>-55 612</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-764 035	-764 035
		<u>-764 035</u>	<u>-764 035</u>



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 152 203	44 152 203
Ingående anskaffningsvärde mark	271 500	271 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 423 703	44 423 703

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 820 512	-14 056 477
Årets avskrivningar byggnader	-764 035	-764 035
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 584 547	-14 820 512

Utgående bokfört värde

28 839 156	29 603 191
------------	------------

Bokförda värden byggnader

28 567 656	29 331 691
------------	------------

Bokförda värden mark

271 500	271 500
---------	---------

Fastighetsbeteckning: Gasellen 27

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	21 000 000	5 800 000	26 800 000	26 800 000
Lokaler	1982	534 000	292 000	826 000	826 000
		21 534 000	6 092 000	27 626 000	27 626 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
-------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	32 790	30 742
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	12 718	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	12 718
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 490	23 490
	68 998	66 950

Ag

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 438	8 137	2 884 938	2 544 625	209 596
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	209 596	-209 596
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			203 000	-203 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-222 199	222 199	
Årets Resultat					295 916
Belopp vid årets utgång	175 438	8 137	2 865 739	2 773 420	295 916

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,24%	2021-12-30 *	2 680 000	80 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,31%	2023-06-01	667 500	150 000
Stadshypotek AB	2021-09-30	1,45%	2021-09-30 *	4 700 000	100 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,65%	2022-09-30	4 700 000	100 000
Stadshypotek AB	2021-09-01	1,30%	2021-09-01 *	5 730 000	120 000
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,30%	2021-10-30 *	5 324 200	90 000
				23 801 700	640 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 117 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	20 601 700
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	25 540 000	25 540 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	25 540 000	25 540 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 455	8 130
Slutskatteskuld föregående år	3	6
	7 458	8 136

At

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 180	77 562
Upplupna räntekostnader	47 567	48 573
Upplupen revision	9 500	9 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	262 404	270 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 039	8 951
	425 690	415 617

Oskarshamn 15/4 2021

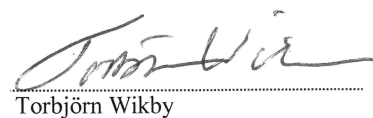
 Helene Kraftling


 Marianne Axébrink


 Nils-Erik Fröjd


 Per Lundberg


 Per-Eric Oscarsson


 Torbjörn Wikby


 Yvonne Hellqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-15


 Christer Herrin

Revisor vald av föreningsstämman


 Alexandra Ong
 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 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 den 15, 4 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Herrin
Av föreningen vald revisor