



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lockered i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lockered i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0505 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bastuban 4	1967-01-01	1967 - 1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	p-platser	0
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2673
14	garageplatser	294
Totalt 50 objekt		2967

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annikatrin Lunnebank	Ordförande	2021-06-17
Sten Emanuelsson	Ledamot	2008-06-09
Tommy Hermansson	Ledamot	2008-06-09
Jan Torstensson	Ledamot	2009-06-14
Anita Carlsson	Ledamot	2021-06-17
Ing-Britt Marga Larsson	Ledamot	2015-04-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annkatrin Lunnebank, Anita Carlsson samt Sten Emanuelsson. 

Firman tecknas två i förening av Tommy Hermansson, Anita Carlsson, Annkatrin Lunnebalk och Ing-Britt Marga Larsson.

Revisorer har varit: Laila Carlsson med Barbro Hedberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Hermansson (sammankallande) och Gun Persson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,2%.

En förändring av årsavgiften med +9,7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-10.

Vårstädning 22 april 2023

Höststäd 21 oktober 2023, inställdes p g a oväder

Julfirande med glögg 9 december 2023.

Årtal	Ändamål
2022	Under året färdigställdes renoveringen av våra trappor
2022	Utvändig fastighetsbesiktning genomfördes 22-04-04
2023	Plåtbeslag på garagens framsidor samt rengöring av garagetaken

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Impregnering av gavlar
2024	Målning, oljning

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 203 712 kr. Placering av 3 000 000 kr i HSB gjordes under året.

Nybyggnad av garage kan bli nödvändig inom 5-10 år. Månadsavgifterna för garagen genererar ett överskott på mellan 40 000-50 000 kr/år. 31 december 2023 reserverar styrelsen 826 108 kr för nybyggnation av garage.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning 

- Farmatjänst avseende gräsklippning och snöröjning
- Vattenfall avseende fastighetsel
- Tele 2 avseende kabel-tv och internet
- Vänersborgs bostäder avseende tvättstuga
- Kärltvätten i Väst AB avseende sopkärlsrengöring
- Vänersborgs kommun avseende vatten, avlopp och sophämtning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	77	118	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	406	463	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	450	463	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	332	310	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	727	705	705	690	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	701	730	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 079	1 951	1 963	1 919	1 869
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	172	274	397	375
Soliditet, %	71	69	56	54	51

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	247 200	0	0	247 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 016 842	0	385 000	3 401 842
S:a bundet eget kapital, kr	3 264 042	0	385 000	3 649 042
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	790 016	172 197	-385 000	577 213
Årets resultat, kr	172 197	-172 197	147 125	147 125
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	962 213	0	-237 875	724 338
S:a eget kapital, kr	4 226 255	0	147 125	4 373 380

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	962 213
Årets resultat, kr	147 125
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	724 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	724 338

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter [n](#)

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 079 310	1 951 124
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 079 310	1 951 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 695 453	-1 507 219
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 465	-116 317
Personalkostnader	Not 4	-48 690	-48 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-82 567	-82 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 953 175	-1 754 725
RÖRELSERESULTAT		126 135	196 399
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 065	7 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 075	-32 077
SUMMA FINANSIELLA POSTER		20 990	-24 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 125	172 197
ÅRETS RESULTAT		147 125	172 197

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	1 997 772	2 080 339
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 997 772	2 080 339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 998 272	2 080 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 208
Övriga fordringar	Not 8	1 072 266	2 950 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	95 480	74 836
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 167 746	3 026 453
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	3 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 167 746	4 026 453
SUMMA TILLGÅNGAR		6 166 018	6 107 292

R

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		247 200	247 200
Fond för yttre underhåll		3 401 842	3 016 842
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 649 042	3 264 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		577 213	790 016
Årets resultat		147 125	172 197
<i>Summa fritt eget kapital</i>		724 337	962 213
Summa eget kapital		4 373 379	4 226 254
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	668 770	1 203 712
<i>Summa långfristiga skulder</i>		668 770	1 203 712
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		534 942	33 948
Leverantörsskulder		264 126	185 270
Skatteskulder		63 004	196 244
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	41 446	86 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	220 350	175 720
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 123 869	677 325
Summa skulder		1 792 639	1 881 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 166 018	6 107 292 <i>PL</i>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	126 135	196 399
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	82 567	82 500
	<u>208 702</u>	<u>278 899</u>
Erhållen ränta	33 065	7 875
Erlagd ränta	-12 075	-32 077
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>229 692</u>	<u>254 697</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 754	-5 936
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-54 451	116 981
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>159 487</u>	<u>365 742</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-33 948	-1 377 968
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-33 948</u>	<u>-1 377 968</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	125 539	-1 012 226
Likvida medel vid årets början	3 932 940	4 945 166
Likvida medel vid årets slut	<u>4 058 479</u>	<u>3 932 940</u>
	125 539	-1 012 226

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 532 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 943 352	1 883 952
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 100	64 080
Övriga primära intäkter och ersättningar	67 858	3 092
	2 079 310	1 951 124
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 331	-21 646
El	-37 454	-42 923
Uppvärmning	-863 480	-686 808
Vatten	-84 221	-97 605
Renhållning	-26 711	-27 582
TV, bredband, iptelefoni	-123 300	-123 255
Förvaltningskostnader	-153 344	-121 525
Försäkringar	-40 859	-37 832
Fastighetsskatt	-262 845	-262 845
Periodiskt underhåll	0	-60 329
Övriga driftskostnader	-18 907	-24 870
	-1 695 453	-1 507 219
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-60 329
	0	-60 329
Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-85 552	-81 521
Föreningsverksamhet	-8 443	-1 938
Konsulter	-1 728	-1 646
Medlemsavgifter HSB	-18 911	-18 165
Stämman och styrelse	-831	-2 247
	-126 465	-116 317
Not 4 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 300	-39 300
Övriga arvoden	-2 500	-2 500
Revisionsarvode	-3 200	-3 200
Sociala avgifter	-3 690	-3 690
	-48 690	-48 690
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-82 567	-82 500
	-82 567	-82 500

2023-12-31

2022-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 923 161

4 923 161

Ingående anskaffningsvärde mark

144 839

144 839

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**5 068 000****5 068 000****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 987 661

-2 905 161

Årets avskrivningar byggnader

-82 567

-82 500

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 070 228****-2 987 661****Utgående redovisat värde****1 997 772****2 080 339**

Redovisade värden byggnader

1 852 933

1 935 500

Redovisade värden mark

144 839

144 839

Fastighetsbeteckning: Bastuban 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1968	21 186 000	13 860 000	35 046 000	35 046 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		21 186 000	13 860 000	35 046 000	35 046 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

3 388 000

3 388 000

varav i eget förvar

1 056 000

1 056 000

Summa ställda säkerheter**4 444 000****4 444 000****Not 7 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 058 479

2 932 940

Skattekonto

13 787

17 469

1 072 266**2 950 409****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

95 480

74 836

95 480**74 836****Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-05	2 000 000	0
Placering HSB 6 mån	3,45%	2024-04-01	1 000 000	1 000 000
			3 000 000	1 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,78%	2024-04-30	123 856	1 400
Stadshypotek AB	0,78%	2024-04-30	386 106	7 548
Stadshypotek AB	1,04%	2025-09-30	693 750	25 000
			1 203 712	33 948
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				668 770
Nästa års amortering av långfristig skuld				25 000
Lån som ska konverteras inom ett år				509 942
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				534 942
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				135 792
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 033 972
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	41 446	86 143
	41 446	86 143

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	663	675
Förutbetalda årsavgifter och hyror	172 471	158 329
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 216	16 716
	220 350	175 720

Vänersborg 4 / 3 2024

Anita Carlsson Ing-Britt Marga Larsson

Anita Carlsson

Ing-Britt Marga Larsson

Annkatrin Lunnebalk

Annkatrin Lunnebalk

Tommy Hermansson

Tommy Hermansson

Sten Emanuelsson

Sten Emanuelsson

Jan Torstensson

Jan Torstensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-11

Laila Carlsson

Revisor vald av föreningsstämman
Laila Carlsson

Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lockered i Vänersborg, org.nr. 762500-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lockered i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lockered i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 provar 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.

Vänersborg den 11 / 3 2024



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Laila Carlsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.