



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lockered i Vänersborg

MEMBER IN 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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	p-platser	120
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 673
13	garageplatser	294
Totalt 48 objekt		3 087

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annkatriin Barbro Lunnebalk	Ordförande	2021-06-17
Karl Tommy Hermansson	Ledamot	2008-06-09
Bo Sahlin	Ledamot	2025-06-09
Jan Lennart Torstensson	Ledamot	2009-06-14
Anita Carlsson	Ledamot	2021-06-17
Ing-Britt Margareta Larsson	Ledamot	2015-04-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annkatrin Barbro Lunnebalk, Bo Sahlin samt Anita Carlsson.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,6%.

Föreningen har egen 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 2025-04-28.

Vårstämdning 12 april 2025

Höststämdning 11 oktober 2025

Julfirande med glögg 6 december 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Under året färdigställdes renoveringen av våra trappor
2022	Utvändig fastighetsbesiktning genomfördes 22-04-04
2023	Plåtbeslag på garagens framsidor samt rengöring av garagetaken
2024	Dräneringsarbete slutfört vid 61F samt målning och oljning av bodar och plank. Impregnering av gavlar. Målning, oljning.
2025	Påbörjat markarbete för ny plats för de nya sopkärlen. Impregnering av gavlar, målning och oljning.

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

- Byte boddörrar
- Målning och oljning

Ekonomi

Föreningen har inga lån på bokslutsdagen. Under året har de två återstående banklån löst in. Fortsatt placering av 1 000 000 kr i HSB.

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 2025 reserverar styrelsen 921 624 kr för nybyggnation av garage.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Farnatjänst avseende gräsklippning och snöröjning
- Vattenfall avseende fastighetsel
- Tele 2 avseende kabel-tv och internet
- Vänersborgs bostäder avseende tvättstuga
- Kärllvätten i Väst AB avseende sopkärlsrengöring
- Vänersborgs kommun avseende vatten, avlopp och sophämtning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	217	135	77	118	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	225	406	463	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	250	450	463	0
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	313	352	332	310	0
Årsavgifter, kr/kvm	834	797	727	705	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	93	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	742	701	730	0
Nettoomsättning, tkr	2 299	2 202	2 079	1 951	1 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	561	287	147	172	274
Soliditet, %	94	81	71	69	56

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	3 754 527	0	382 829	4 137 356
S:a bundet eget kapital, kr	4 001 727	0	382 829	4 384 556
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	371 652	286 514	-382 829	275 338
Årets resultat, kr	286 514	-286 514	560 549	560 549
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	658 166	0	177 720	835 887
S:a eget kapital, kr	4 659 893	0	560 549	5 220 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 171 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	658 167
Årets resultat, kr	560 549
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 171
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	835 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	835 887

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 298 837	2 200 618
Övriga rörelseintäkter		28 450	2 933
Summa Rörelseintäkter		2 327 287	2 203 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 622 865	-1 812 805
Övriga externa kostnader	Not 4	-45 462	-52 692
Personalkostnader	Not 5	-51 552	-49 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-82 567	-82 567
Summa Rörelsekostnader		-1 802 447	-1 997 832
Rörelseresultat		524 841	205 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 876	90 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 168	-9 356
Summa Finansiella poster		35 708	80 795
Resultat efter finansiella poster		560 549	286 514
Resultat före skatt		560 549	286 514
Årets resultat		560 549	286 514

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	1 832 637	1 915 205
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 832 637	1 915 205

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		1 833 137	1 915 705
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	60
Aktuell skattefordran		13 574	13 574
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 621 355	1 197 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	97 047	111 455
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 731 976	1 322 866

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	2 500 000

Summa Omsättningstillgångar		3 731 976	3 822 866
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		5 565 114	5 738 571
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		247 200	247 200
Fond för yttre underhåll		4 137 356	3 754 527
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		4 384 556	4 001 727

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 12	275 338	371 652
Årets resultat		560 549	286 514
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		835 887	658 167

Summa Eget kapital

5 220 442 **4 659 894**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	668 750
Leverantörsskulder	Not 13	110 816	176 363
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	26 701	35 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	207 154	198 139
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		344 671	1 078 677

Summa Skulder

344 671 **1 078 677**

Summa Eget kapital och skulder

5 565 114 **5 738 571**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	524 841	205 719
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	82 567	82 567
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	82 567	82 567
Erhållen ränta	40 876	90 151
Erlagd ränta	-5 168	-10 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 116	368 419
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 218	-65 826
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-65 256	-178 336
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-77 474	-244 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	565 642	124 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-668 750	-534 962
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-668 750	-534 962
Årets kassaflöde	-103 108	-410 706
Likvida medel vid årets början	3 647 773	4 058 479
Likvida medel vid årets slut	3 544 665	3 647 773

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 75 år.

Avskrivningstid på ombyggnationer: 39 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1532 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 230 452	2 131 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 800	70 800
	Övriga primära intäkter	-15	166
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 301 237	2 202 418
	Hysesbortfall	-2 400	-1 800
	<i>Summa</i>	-2 400	-1 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 298 837	2 200 618

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-195 272	-186 436
	Snö och halk-bekämpning	-39 556	-87 816
	Reparationer	-8 272	-13 732
	Planerat underhåll	-2 171	-32 315
	El	-50 031	-44 130
	Uppvärmning	-765 776	-827 433
	Vatten	-107 423	-173 697
	Sophämtning	-28 834	-28 532
	Fastighetsförsäkring	-50 731	-43 923
	Kabel-TV och bredband	-123 339	-123 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 460	-251 460
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 622 865	-1 812 805
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 583
	Administrationskostnader	-300	0
	Extern revision	-13 625	-13 125
	Konsultkostnader	-1 870	-1 798
	Medlemsavgifter	-20 306	-19 787
	Föreningsverksamhet	-8 103	-8 441
	Övriga förvaltningskostnader	-1 258	-4 958
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 462	-52 692
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 329	-39 300
	Revisionsarvode	-3 250	-3 200
	Övriga arvoden	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-5 473	-4 768
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 552	-49 768

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-82 567	-82 567
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-82 567	-82 567

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 923 161	4 923 161
Ingående anskaffningsvärde mark	144 839	144 839
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 068 000	5 068 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 152 795	-3 070 228
Årets avskrivningar	-82 567	-82 567
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 235 363	-3 152 795
<i>Utgående redovisat värde</i>	1 832 637	1 915 205

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 668 000	19 668 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 860 000	13 860 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	33 528 000	33 528 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 444 000	4 444 000
Varav i eget förvar	-4 444 000	-1 056 000
<i>Ställda säkerheter</i>	0	3 388 000

Fastighetsbeteckning: Bastuban 4 Vårdeår: 1968

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 544 665	1 147 773
	Övriga fordringar	76 690	50 004
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 621 355	1 197 777
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 047	111 455
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	97 047	111 455
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	2 500 000
Not 12	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	275 338	371 652
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	275 338	371 652
Not 13	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	110 816	176 363
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	110 816	176 363
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	1 379	0
	Inre fond	25 322	35 425
	<i>Summa Övriga skulder</i>	26 701	35 425

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	186 772	180 594
	Övriga upplupna kostnader	20 382	17 545
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	207 154	198 139

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-09 i Vänersborg.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lockered i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 2025 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller försidosättande 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 Bostadsrättsförening Lockered i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Carlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lockered i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annkattrin Barbro Lunnebalk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:22:19



Karl Tommy Hermansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:38:30



Jan Torstensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:22:10



Ing-Britt Margareta Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:06:48



Anita Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:28:39



Bo Sahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:42:46



Laila Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:21:32



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:33:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lockered i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Laila Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:14:25



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:32:58



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 föreningsstämman 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.