








 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 234 kr/kvm |  Investeringsbehov 292 kr/kvm |  Skuldsättning 1 968 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 3 % |  Energikostnad 220 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 895 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lokatten i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
234 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
292 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 968 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
220 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

12

Årsavgift
895 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lokatten i Finspång med säte i FINSPÅNG org.nr. 725000-0358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Finspång kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Lokatten 4 | 1945-12-29 | 1946 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättslägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal räcker t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 440 |
| 12 | garageplatser | 0 |
| 12 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 610 |
| Totalt 29 objekt | | 1050 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|------------------|-----------------------|------------|
| Johnny Clausen | Ordförande | 2022-06-01 |
| Kurt Lindberg | Ledamot | 2021-06-15 |
| Inger Lång | Ledamot | 2022-06-01 |
| Mats Nilsson | Ledamot utsedd av HSB | 2021-06-15 |
| Hanna Ljungström | Ledamot | 2022-06-01 |
| David Nolér | Ledamot | 2021-06-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kurt Lindberg och David Nolér.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Johnny Clausen, Inger Lång, Kurt Lindberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johnny Clausen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Fastighetsskötarna i Östergötland AB har uppdraget i föreningen som vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 maj 2022.

Under verksamhetsåret har följande skett i fastigheten:

Styrelsen har "byggt in" sopkärnen så att de ej skall blåsa omkull och tömma ut soporna. Det har även bytts ut armaturer i trapphus och vind. De är nu med automatik 10% belysning när ingen upphåller sig (rör sig) i området, sensorer känner av och tänder upp full belysning. Automatisk återgång till 10%.

Enligt styrelsebeslut så kommer årsavgifterna att höjas med 4% från och med 1 januari 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2005 | Installation av fjärrvärme. |
| 2013 | Fönsterbyte på hela fastigheten. |
| 2015 | Byte av samtliga entrédörrar. |
| 2016 | Byte av garageportar. |
| 2017 | Relining samt förbättringsåtgärder av ventilationen i hotelldelen. |
| 2019 | OVK besiktning har utförts. Asfaltering och låssystembyte har åtgärdats i fastigheten. |
| 2020 | Byte har skett av två stycken kretskort i hiss. |
| 2021 | Målning har utförts på golven i källargångarna. |

MS

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

Styrelsen kommer att följa sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 234 | 174 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 968 | 1 990 | 2 012 | 2 033 | 2 055 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 220 | 209 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 549 | 593 | 565 | 503 | 590 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 895 | 875 | 875 | 831 | 831 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 795 | 781 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 827 | 812 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 64 | 83 | 56 | 135 | 130 |
| Soliditet, % | 46 | 46 | 44 | 43 | 41 |

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

MS

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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 | 23 535 | 0 | 0 | 23 535 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 125 152 | 0 | -59 473 | 1 065 679 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 148 687 | 0 | -59 473 | 1 089 214 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 686 760 | 82 673 | 59 473 | 828 905 |
| Årets resultat, kr | 82 673 | -82 673 | 63 726 | 63 726 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 769 433 | 0 | 123 199 | 892 631 |
| S:a eget kapital, kr | 1 918 120 | 0 | 63 726 | 1 981 845 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 473 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 | 769 432 |
| Årets resultat, kr | 63 726 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -47 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 106 473 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 892 631 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 892 631 |

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

MS

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 827 290 | 812 294 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 7 502 | 8 191 |
| Summa rörelseintäkter | | 834 792 | 820 485 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -464 699 | -503 973 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -77 555 | -78 050 |
| Underhåll enligt plan | 6 | -106 473 | -24 750 |
| Personalkostnader och arvoden | 7 | -33 913 | -40 661 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -75 031 | -75 202 |
| Summa rörelsekostnader | | -757 671 | -722 637 |
| Rörelseresultat | | 77 121 | 97 848 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 148 | 7 666 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -22 543 | -22 841 |
| Summa finansiella poster | | -13 395 | -15 175 |
| Resultat efter finansiella poster | | 63 726 | 82 673 |
| Årets resultat | | 63 726 | 82 673 |

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Årets resultat | 63 726 | 82 673 |
| Reservering till fond yttre underhåll | -47 000 | -44 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 106 473 | 24 750 |
| Överskott | 123 199 | 63 423 |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 2 066 045 | 2 141 076 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 2 066 045 | 2 141 076 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 066 545 | 2 141 576 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | -401 |
| Övriga fordringar | | 10 525 | 8 119 |
| Avräkningskonto HSB Östra | | 374 790 | 316 827 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 23 396 | 23 264 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 408 711 | 347 809 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 10 | 1 800 000 | 1 700 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | 1 800 000 | 1 700 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 208 711 | 2 047 809 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 275 256 | 4 189 385 |

MS

BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 23 535 | 23 535 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 065 679 | 1 125 152 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 1 089 214 | 1 148 687 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 828 905 | 686 760 |
| Årets resultat | | 63 726 | 82 673 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 892 631 | 769 432 |
| Summa eget kapital | | 1 981 845 | 1 918 119 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 988 382 | 2 066 243 |
| Summa långfristiga skulder | | 988 382 | 2 066 243 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 12 | 1 077 861 | 22 924 |
| Leverantörsskulder | | 44 802 | 75 258 |
| Aktuella skatteskulder | | 3 806 | 1 272 |
| Övriga skulder | 13 | 7 411 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 171 149 | 105 569 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 305 029 | 205 022 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 275 256 | 4 189 385 |

MS

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 63 726 | 82 673 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 75 031 | 75 202 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 138 756 | 157 875 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar | -2 939 | -5 537 |
| Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder | 45 070 | -61 400 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 180 887 | 90 939 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder | -22 924 | -22 924 |
| Årets kassaflöde | 157 963 | 68 015 |
| Likvida medel vid årets början | 2 016 827 | 1 948 812 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 174 790 | 2 016 827 |

MS

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 0,75 %

Garage 5 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 700 tkr.

| 2 Nettoomsättning | 2022 | 2021 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 776 256 | 759 192 |
| Hyror | 58 243 | 57 504 |
| Hysesbortfall | -7 209 | -4 402 |
| Summa nettoomsättning | 827 290 | 812 294 |

| 3 Övriga rörelseintäkter | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgift/Pantförskrivningsavgift | 3 624 | 3 332 |
| Övriga ersättningar och intäkter (Återbäring LF) | 3 878 | 4 859 |
| Övriga rörelseintäkter | 7 502 | 8 191 |

MS

| 4 Driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 80 463 | 128 255 |
| Elavgifter | 27 982 | 22 248 |
| Uppvärmningsavgifter | 130 014 | 133 365 |
| Vatten och avlopp | 73 141 | 63 396 |
| Sophämtning | 18 732 | 18 611 |
| Försäkringar | 20 410 | 19 529 |
| Kabel-tv | 3 944 | 3 861 |
| Fastighetsskötsel | 82 031 | 90 727 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 27 984 | 23 981 |
| Summa driftskostnader | 464 699 | 503 973 |
| 5 Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
| Revisionsarvoden | 10 438 | 8 115 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 39 205 | 38 241 |
| Avtal vicevärdsuppdrag | 11 739 | 11 611 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 486 | 3 096 |
| Konsultarvoden | 0 | 3 626 |
| Medlemsavgift HSB | 8 720 | 8 720 |
| Möteskostnader | 1 344 | 1 310 |
| Överlåtelseavgift | 3 624 | 3 332 |
| Summa övriga externa kostnader | 77 555 | 78 050 |
| 6 Underhåll enligt plan | 2022 | 2021 |
| Underhåll enligt plan | 106 473 | 24 750 |
| Summa underhåll enligt plan | 106 473 | 24 750 |
| 7 Personalkostnader och arvoden | 2022 | 2021 |
| Arvode styrelse | 26 400 | 32 600 |
| Sociala avgifter | 7 513 | 8 061 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 33 913 | 40 661 |

Föreningen har ingen anställd personal.

MS

8 Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2106

1987

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 033 731

7 033 731

Ingående anskaffningsvärde mark

9 000

9 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**7 042 731****7 042 731****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-2 617 306

-2 542 104

Årets avskrivningar

-75 031

-75 202

Utgående ackumulerad avskrivning**-2 692 337****-2 617 306****Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan**

Ingående nedskrivningar

-2 284 349

-2 284 349

Utgående nedskrivning**-2 284 349****-2 284 349****Utgående redovisat värde****2 066 045****2 141 076****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

4 392 000

3 343 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

804 000

791 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

1 066 000

914 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

357 000

330 000

Totalt taxeringsvärde**6 619 000****5 378 000**

Fastighetsbeteckning: Lokatten 4

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2022-12-31

2021-12-31

Andel i HSB

500

500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav**500****500****10 Övriga kortfristiga placeringar**

2022-12-31

2021-12-31

Räntebärande konto HSB

1 800 000

1 700 000

Summa kortfristiga placeringar**1 800 000****1 700 000**

MS

| 11 Skulder till kreditinstitut | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
|--------------------------------|------------|------------|

| Låneinstitut | Ränta | Konv datum | | |
|---|-------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek AB | 1,30 | 2023-09-01 | 1 066 689 | 1 078 441 |
| Stadshypotek AB | 1,36 | 2024-03-01 | 210 948 | 213 260 |
| Stadshypotek AB | 0,72 | 2025-12-01 | 788 606 | 797 466 |
| | | | 2 066 243 | 2 089 167 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | 22 924 | 22 924 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | | | 1 054 937 | 0 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 988 382 | 2 066 243 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 91 696 | 91 696 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån) | 1 951 623 | 1 974 547 |

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 546 000 | 5 546 000 |
| Summa ställda säkerheter | 5 546 000 | 5 546 000 |

| 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
|---|------------|------------|

| | | |
|--|------------------|---------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 22 924 | 22 924 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) | 1 054 937 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 1 077 861 | 22 924 |

| 13 Övriga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
|-------------------|------------|------------|

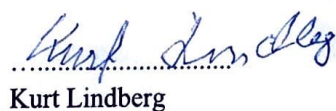
| | | |
|--|--------------|----------|
| Redovisningskonto för moms | 7 411 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 7 411 | 0 |

| 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden | 19 500 | 20 100 |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter | 5 850 | 4 483 |
| Upplupna räntekostnader | 2 073 | 2 096 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 80 028 | 41 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 63 698 | 37 570 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 171 149 | 105 569 |

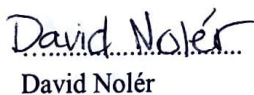
Finspång 2023-06-03


Johnny Clausen


Inger Lång



Kurt Lindberg


Hanna Ljungström


David Nolér


Mats Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-12


Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lokatten i Finspång, org.nr. 725000-0358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lokatten i Finspång för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lokatten i Finspång för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Finspång den 12/6 2023



Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 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.