



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	120
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 673
14	garageplatser	294
Totalt 55 objekt		3 087

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annikatrin Lunneback	Ordförande	2021-06-17
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
Rasmus Olsson	Ledamot	2024-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Hermansson, Ing-Britt Marga Larsson och Annkatrin Lunnebalk.

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 2024-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,7%.

En förändring av årsavgiften med +4,6% per 2025-01-01 är registrerad.

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 8 april 2024.

Vårstädning 20 april 2024

Höststädning 19 oktober 2024

Julfirande med glögg 7 december 2024.

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.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Impregnering av gavlar
2024	Målning, oljning
2025	Impregnering av gavlar, målning och oljning

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 668 750 kr. Fortsatt placering av 2 500 000 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 2024 reserverar styrelsen 874 692 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 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	135	77	118	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	225	406	463	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	250	450	463	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	352	332	310	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	797	727	705	705	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	701	730	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 202	2 079	1 951	1 963	1 919
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	147	172	274	397
Soliditet, %	81	71	69	56	54

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	3 401 842	0	352 685	3 754 527
S:a bundet eget kapital, kr	3 649 042	0	352 685	4 001 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	577 213	147 125	-352 685	371 652
Årets resultat, kr	147 125	-147 125	286 514	286 514
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	724 338	0	-66 171	658 166
S:a eget kapital, kr	4 373 380	0	286 514	4 659 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 315 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	724 337
Årets resultat, kr	286 514
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 315
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	658 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	658 166

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 200 618	2 011 452
Övriga rörelseintäkter		2 933	67 858
Summa Rörelseintäkter		2 203 551	2 079 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 812 805	-1 695 453
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 692	-126 465
Personalkostnader	Not 5	-49 768	-48 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-82 567	-82 567
Summa Rörelsekostnader		-1 997 832	-1 953 175
Rörelseresultat		205 719	126 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 151	33 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 356	-12 075
Summa Finansiella poster		80 795	20 990
Resultat efter finansiella poster		286 514	147 125
Resultat före skatt		286 514	147 125
Årets resultat		286 514	147 125

fl

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	1 915 205	1 997 772
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 915 205	1 997 772

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		1 915 705	1 998 272
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	0
Aktuell skattefordran		13 574	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 197 777	1 072 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	111 455	95 480
Summa Kortfristiga fordringar		1 322 866	1 167 746

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar		3 822 866	4 167 746
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		5 738 571	6 166 018
------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 200	247 200
Fond för yttre underhåll	3 754 527	3 401 842
Summa Bundet eget kapital	4 001 727	3 649 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 12	371 652	577 213
Årets resultat		286 514	147 125
Summa Fritt eget kapital		658 167	724 337

Summa Eget kapital		4 659 894	4 373 379
---------------------------	--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	668 770
Summa Långfristiga skulder		0	668 770

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		668 750	534 942
Leverantörsskulder	Not 14	176 363	264 126
Skatteskulder		0	63 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	35 425	41 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	198 139	220 350
Summa Kortfristiga skulder		1 078 677	1 123 869

Summa Skulder		1 078 677	1 792 639
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder		5 738 571	6 166 018
---------------------------------------	--	------------------	------------------

h

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 205 719 126 135

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 82 567 82 567

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 82 567 82 567

Erhållen ränta 90 151 33 065

Erlagd ränta -10 019 -12 075

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

368 419 229 692

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -65 826 -15 754

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -178 336 -54 451

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -244 162 -70 205

Kassaflöde från den löpande verksamheten

124 256 159 487

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -534 962 -33 948

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -534 962 -33 948

Årets kassaflöde

-410 706 125 539

Likvida medel vid årets början 4 058 479 3 932 940

Likvida medel vid årets slut 3 647 773 4 058 479

R

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 131 452	1 943 352
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 800	68 100
	Övriga primära intäkter	166	67 858
	Summa Bruttoomsättning	2 202 418	2 079 310
	Hyresbortfall	-1 800	0
	Summa	-1 800	0
	Summa Nettoomsättning	2 200 618	2 079 310

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-98 911	0
	Snö och halk-bekämpning	-87 816	0
	Reparationer	-13 732	-84 331
	Planerat underhåll	-32 315	0
	El	-44 130	-37 454
	Uppvärmning	-827 433	-863 480
	Vatten	-173 697	-84 221
	Sophämtning	-28 532	-26 711
	Fastighetsförsäkring	-43 923	-40 859
	Kabel-TV och bredband	-123 332	-123 300
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 460	-262 845
	Förvaltningsavtalskostnader	-87 525	-153 344
	Övriga driftkostnader	0	-18 907
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 812 805	-1 695 452
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 583	0
	Extern revision	-13 125	-11 000
	Konsultkostnader	-1 798	-1 728
	Medlemsavgifter	-19 787	-18 911
	Föreningsverksamhet	-8 441	-9 274
	Övriga förvaltningskostnader	-4 958	-85 552
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 692	-126 465
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-39 300	-39 300
	Revisionsarvode	-3 200	-3 200
	Övriga arvoden	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-4 768	-3 690
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 768	-48 690
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 923 161	4 923 161
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 839	144 839
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	5 068 000	5 068 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 070 228	-2 987 661
	Årets avskrivningar	-82 567	-82 567
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 152 795	-3 070 228
	Utgående redovisat värde	1 915 205	1 997 772
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 668 000	21 186 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 860 000	13 860 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	33 528 000	35 046 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 444 000	4 444 000
	Varav i eget förvar	-1 056 000	-1 056 000
	Ställda säkerheter	3 388 000	3 388 000
	Fastighetsbeteckning: Bastuban 4 Värdeår: 1968		
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 147 773	1 058 479
	Övriga fordringar	50 004	13 787
	Summa Övriga fordringar	1 197 777	1 072 266
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 455	95 480
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 455	95 480

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar			
---------------------------------	--	--	--

Placeringar HSB	2 500 000	3 000 000
-----------------	-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 500 000	3 000 000
---------------------------------------	-----------	-----------

Not 12	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat		
---------------------	--	--

Balanserat resultat	371 652	577 213
---------------------	---------	---------

Summa Balanserat resultat	371 652	577 213
---------------------------	---------	---------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,04%	2025-09-30	668 750	25 000
			668 750	25 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	668 750
Kortfristig del	668 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	25 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	100 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder		
--------------------	--	--

Leverantörsskulder	176 363	264 126
--------------------	---------	---------

Summa Leverantörsskulder	176 363	264 126
--------------------------	---------	---------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
----------------	--	--

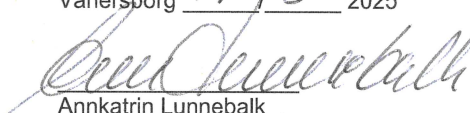
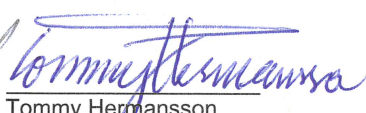
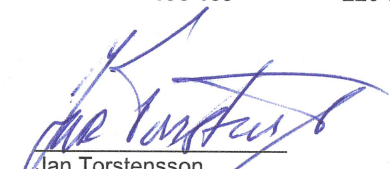
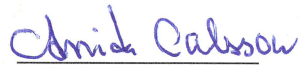
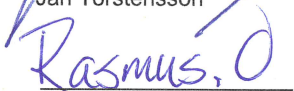
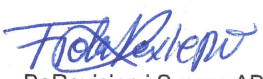
Inre fond	35 425	41 446
-----------	--------	--------

Summa Övriga skulder	35 425	41 446
----------------------	--------	--------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	180 594	172 471
Upplupna räntekostnader	0	663
Övriga upplupna kostnader	17 545	47 216
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 139	220 350

Vänersborg 17/3 2025
Annkatrin Lunnebalk
Tommy Hermansson
Jan Torstensson
Anita Carlsson
Ing-Britt Marga Larsson
Rasmus OlssonVår revisionsberättelse har avgivits 2025 18/3
Revisor vald av föreningsstämma
Laila Carlsson 2025-03-25
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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 2024-01-01--2024-12-31 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 tryggt 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 överträdelse 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.

Göteborg

2025-03-25

Digitalt signerad av



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 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.