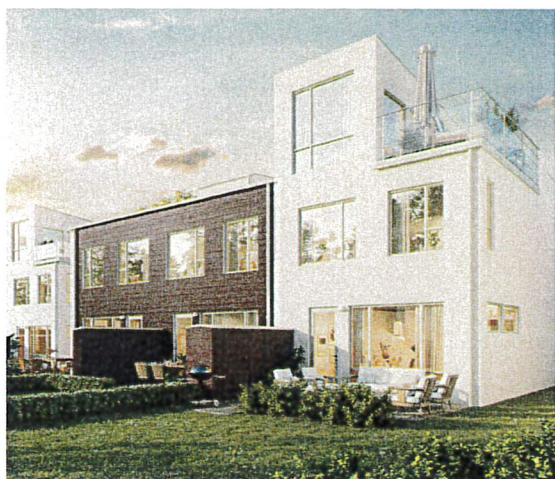




ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Lockered i Vänersborg

Org. nummer 762500-0505

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lockered i Vänersborg

Org nr 762500-0505

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 54:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2018-04-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Bastuban 4 är belägen på adresserna Öxneredsvägen 57-67 i Vänersborg. Husen färdigställdes år 1967. Den totala bostadsytan uppgår till 2 673 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
3	27
4	6
Totalt	33

I föreningen finns även 14 st garage. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Införskaffat jord för att senare så gräs
- Oljning av bodar.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes under året. Föreningen har egen underhållsplan, som senast uppdaterades under året.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 8 992 kr.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Impregnering av gavlar samt oljning av bodar och plank.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2021 med 100 kr/lägenhet/månad och den genomsnittliga årsavgiften utgör därefter 705 kronor per kvm lägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgiften från och med 1 januari 2022. Budgeten för år 2022 visar ett underskott på 10 313 kr efter att 380 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 20 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 615 628 kr. Placering av 2 000 000 kr i HSB gjordes under året.

Nybyggnad av garage kan bli nödvändig inom 5-10 år. Månadsavgifterna för garagen genererar ett överskott på mellan 40 000-50 000 kr/år. 31 december 2021 reserverar styrelsen 875 268 kronor 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
- Kärletvätten i Väst AB avseende sopkärlsrengöring
- Vänersborgs kommun avseende vatten, avlopp och sophämtning

Aktiviteter

Vårstädningen utföres 2021-04-24. Årsstämman 2021-06-07 med fika på garageplanen på grund av Covid-19. Hösstädningen utfördes 2021-10-23. Julfirande hölls på garageplanen 2021-12-11 med glögg, lussekatter, pepparkakor och julmusik. Blommor utdelades till samtliga lägenhetsinnehavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar (föregående år 40) varav 41 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 07 juni 2021. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Annikatrin Lunnebalk	ordförande
Anita Carlsson	vice ordförande
Ing-Britt Larsson	sekreterare
Tommy Hermansson	ledamot
Sten Emanuelsson	ledamot
Jan Torstensson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Annkatrin Lunnebalk, Anita Carlsson samt Sten Emanuelsson. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anita Carlsson, Ing-Britt Larsson, Tommy Hermansson samt Annkatrin Lunnebalk, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Laila Carlsson med Barbro Hedberg som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Annkatrin Lunnebalk med Anita Carlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Margareta Hermansson (sammankallande) och Ann-Marie Thyman.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Anita Carlsson.

Miljö/brandskydd

Tommy Hermansson har varit miljösamordnare. Sten Emanuelsson har varit brandskyddsansvarig.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1963	1 919	1 869	1 843	1 806
Resultat efter finansiella poster tkr	274	397	375	393	329
Avgifts- och hyresbortfall	0	3,0	5,0	5,0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	705	690	675	665	665
Fond för yttre underhåll tkr	2697	2 324	1 976	1 601	1 290
Soliditet %	56	54	51	47	43

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtel- seavgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	247 200	0	2 324 275	811 239	397 447
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	397 448	-397 448
Reservering till yttre fond			380 000	-380 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-7 104	7 104	
Årets resultat					273 896
Belopp vid årets slut	247 200	0	2 697 171	835 791	273 896

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 208 687
Årets resultat före fondförändring	273 896
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	7 104
Till stämmans förfogande	<u>1 109 687</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	1 109 687
-------------------------	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	273 896
Avsättning till underhållsfond	-380 000
Disposition underhållsfond	<u>7 104</u>
Nettoavsättning (-) disposition (+) underhållsfond	-372 896

Resultat efter fondförändring **-99 000** ju



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0505

HSB Brf Lockered i Vänersborg

Org nr 762500-0505

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 963 195	1 919 100
Summa rörelseintäkter		1 963 195	1 919 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 395 784	-1 221 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-111 084	-108 716
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-52 099	-53 322
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-82 500	-82 500
Summa rörelsekostnader		-1 641 467	-1 465 939
Rörelseresultat		321 728	453 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 364	5 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 196	-61 471
Summa finansiella poster		-47 832	-55 713
Resultat efter finansiella poster		273 896	397 448
Resultat före skatt		273 896	397 448
Årets resultat		273 896	397 448

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 6	2 162 839	2 245 339
	<u>2 162 839</u>	<u>2 245 339</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>2 163 339</u>	<u>2 245 839</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 8	2 962 610	2 637 297
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	70 133	69 523
	<u>70 133</u>	<u>69 523</u>

Summa kortfristiga fordringar

<u>3 032 743</u>	<u>2 706 820</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

<u>5 032 743</u>	<u>4 706 820</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>7 196 082</u>	<u>6 952 659</u> _{kl}
------------------	--------------------------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 200	247 200
Fond för yttre underhåll	2 697 171	2 324 275
Summa bundet eget kapital	2 944 371	2 571 475

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	835 791	811 239
Årets resultat	273 896	397 448
Summa fritt eget kapital	1 109 687	1 208 687

Summa eget kapital

Not 11 **4 054 057** **3 780 162**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 237 660	1 344 020
Summa långfristiga skulder		1 237 660	1 344 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 377 968	1 328 476
Leverantörsskulder		120 175	139 432
Skatteskulder		114 580	32 916
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	116 467	150 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	175 174	176 736
Summa kortfristiga skulder		1 904 364	1 828 477

Summa skulder

3 142 024

3 172 497

Summa eget kapital och skulder

7 196 082

6 952 659

**Kassaflödesanalys**

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	273 896	397 448
-----------------------------------	---------	---------

Avskrivningar	82 500	82 500
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	356 396	479 948

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 133	-40 448
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 395	-43 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	420 924	396 272

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-56 868	-56 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 868	-56 868

Årets kassaflöde	364 056	339 404
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	4 581 110	4 241 706
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 945 166	4 581 110
-------------------------------------	------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Återstående nyttjandeperiod på fastigheten är 21 år.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnader är 30 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 524 kronor per lägenhet 2021.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 531 641 kr.

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 883 952	1 844 352
	Hysesintäkt garage och bilplatser	64 080	64 080
	Övriga intäkter i verksamheten	300	300
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 863	10 368
		<u>1 963 195</u>	<u>1 919 100</u>
Not 2 Driftskostnader			
	Reparationer	-1 888	-21 374
	El	-46 426	-42 397
	Uppvärmning	-593 308	-540 508
	Vatten	-97 426	-79 945
	Renhållning	-28 248	-26 063
	TV, bredband, iptelefoni	-123 246	-123 277
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-145 603	-137 557
	Försäkringar	-36 030	-35 324
	Fastighetsskatt	-262 845	-179 685
	Periodiskt underhåll	-7 104	-31 694
	Övriga driftskostnader	-53 660	-3 578
		<u>-1 395 784</u>	<u>-1 221 401</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-7 104	-31 694
		<u>-7 104</u>	<u>-31 694</u>
Not 3 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-10 043	-9 500
	Förvaltningskostnader	-79 360	-77 765
	Konsulter	-3 915	-4 319
	Medlemsavgifter HSB	-17 766	-17 132
		<u>-111 084</u>	<u>-108 716</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-39 300	-39 300
	Övriga arvoden	-2 500	-2 500
	Övriga personalkostnader	-3 409	-4 632
	Revisionsarvode	-3 200	-3 200
	Sociala avgifter	-3 690	-3 690
		<u>-52 099</u>	<u>-53 322</u>
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-82 500	-82 500
	Summa avskrivningar	<u>-82 500</u>	<u>-82 500</u>

Not 6	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 923 161	4 923 161			
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 839	144 839			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 068 000	5 068 000			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 822 661	-2 740 161			
	Årets avskrivningar byggnader	-82 500	-82 500			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 905 161	-2 822 661			
	Utgående bokfört värde	2 162 839	2 245 339			
	Bokförda värden byggnader	2 018 000	2 100 500			
	Bokförda värden mark	144 839	144 839			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1968	21 186 000	13 860 000	35 046 000	23 958 000
			21 186 000	13 860 000	35 046 000	23 958 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Not 8 Övriga fordringar			
Avräkning HSB		2 945 166	2 581 110
Skattekonto		17 444	56 187
		<u>2 962 610</u>	<u>2 637 297</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 133	69 523
		<u>70 133</u>	<u>69 523</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,20%	2022-04-01	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	0,20%	2022-07-01	1 000 000	1 000 000
			2 000 000	2 000 000

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	247 200	0	2 324 275	811 239	397 448
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	397 448	-397 448
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			380 000	-380 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-7 104	7 104	
Årets Resultat					273 896
Belopp vid årets utgång	247 200	0	2 697 171	835 791	273 896

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,78%	2022-12-01	1 046 520	12 920
Stadshypotek AB		1,50%	2022-09-30	297 500	10 000
Stadshypotek AB		0,78%	2024-04-30	126 636	1 400
Stadshypotek AB		0,78%	2024-04-30	401 202	7 548
Stadshypotek AB		1,04%	2025-09-30	743 750	25 000
				2 615 608	56 868

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 237 660
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	227 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 331 268
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning
varav i eget förvar

	4 444 000	4 444 000
Summa ställda säkerheter	4 444 000	4 444 000



HSB - där möjligheterna bor

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	13 500
Arbetsgivaravgifter	0	3 690
Medlemmars inre fond	116 467	133 727
	<u>116 467</u>	<u>150 917</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

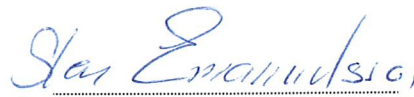
Upplupna räntekostnader	2 188	2 621
Förutbetalda årsavgifter och hyror	158 112	163 282
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 874	10 833
	<u>175 174</u>	<u>176 736</u>

Vänersborg

1/3 2022

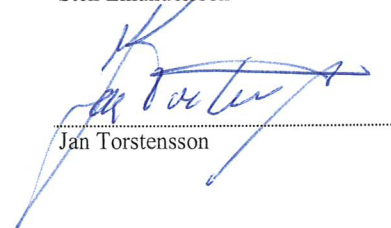

Annkatrin Lunnebalk


Anita Carlsson


Sten Emanuelsson


Tommy Hermansson


Ing-Britt Marga Larsson


Jan Torstensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-14


Laila Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2021.

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 2021 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lockered i Vänersborg för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Vänersborg den 7/3 2022



Fiola Rexhepi 2022-03-14
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Laila Carlsson
Av föreningen vald revisor