



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Holstensgården i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Holstensgården i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålen 1	1949-01-01	1949
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	178
16	p-platser	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2680
23	garageplatser	54
Totalt 97 objekt		2912

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tina Larsson	Ordförande	2018-05-14
Birgitta Pettersson	Ledamot	2018-05-14
Monica Ståhl	Ledamot	2018-05-14
Anders Löfkvist	Ledamot	2018-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Pettersson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tina Larsson och Monica Ståhl.

Revisorer har varit: Anders Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tina Larsson (sammankallande), Birgitta Pettersson samt Monica Ståhl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

OVK genomförd

Uppdatering och komplettering av 3st skyddsrum

Målning av träpanel miljöhus och entrébodar

Ny entrédörr till gästrum/styrelserum

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stambyte.
2015	Dränering av hus nr 8.
2017	Tvättning, behandling samt målning av samtliga hus.
2020	Målning av golv och väggar i soprum. Byte av ute belysning av samtliga hus och garage. Tvättning av gavlarna för samtliga hus.
2022	Modernisering av hissen 10 b. Montering av 2st ladd punkter. Iordningsställande av gym i 10:an. Rengöring av samtliga fläktar. Iordningsställande av ny lokal i 6:an.

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

Årtal	Ändamål
2025-2026	Dränering av 6:an och 10:an. Modernisering av hissen 8 a.
2024	Ev byte av eller målning samtliga fönster i trapphusen.
2024	Modernisering av hissen 10 a.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	212	216	309	317
Skuldsättning, kr/kvm	4 020	4 328	4 559	4 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 369	4 635	4 881	5 127
Räntekänslighet, %	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	211	223	190	189
Årsavgifter, kr/kvm	920	885	885	885
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	898	877	884	889
Nettoomsättning, tkr	2 585	2 491	2 507	2 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	77	197	452	493
Soliditet, %	27	25	24	21

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	124 810	0	0	124 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	623 374	0	-95 264	528 110
S:a bundet eget kapital, kr	748 184	0	-95 264	652 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 443 396	197 358	95 264	3 736 018
Årets resultat, kr	197 358	-197 358	77 139	77 138
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 640 754	0	172 403	3 813 156
S:a eget kapital, kr	4 388 938	0	77 139	4 466 076

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 178 264 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	3 640 754
Årets resultat, kr	77 138
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	178 264
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 813 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 813 156

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 585 481	2 491 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 088	16 605
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 615 569	2 507 889
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 443 021	-1 337 000
Underhåll enligt plan	Not 5	-178 264	-59 514
Övriga externa kostnader	Not 6	-220 301	-237 933
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-48 473	-38 824
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-362 574	-360 264
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 252 634	-2 033 535
RÖRELSERESULTAT		362 935	474 354
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 374	6 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 171	-283 329
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-285 797	-276 996
ÅRETS RESULTAT		77 138	197 358

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 278 886	15 639 150
Inventarier och installationer	Not 10	20 795	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	353 124	417 162
Summa materiella anläggningstillgångar		15 652 805	16 056 312
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 653 305	16 056 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		444	3 208
Kundfordringar		1 727	0
Avräkningskonto HSB		566 928	789 628
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	49 393	9 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 029	53 114
Summa kortfristiga fordringar		675 521	855 443
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 175 521	1 355 443
SUMMA TILLGÅNGAR		16 828 826	17 412 255

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 810	124 810
Fond för yttre underhåll		528 110	623 374
Summa bundet eget kapital		652 920	748 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 736 018	3 443 396
Årets resultat		77 138	197 358
Summa fritt eget kapital		3 813 156	3 640 754
Summa eget kapital		4 466 076	4 388 938
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 049 502	11 709 230
Summa långfristiga skulder		11 049 502	11 709 230
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		659 728	659 728
Medlemmarnas inre fond	Not 17	54 912	57 861
Leverantörsskulder		259 266	291 459
Aktuell skatteskuld	Not 18	30 525	16 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	18 022	14 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	290 795	274 183
Summa kortfristiga skulder		1 313 248	1 314 087
Summa skulder		12 362 750	13 023 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 828 826	17 412 255

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	362 935	474 354
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	362 574	360 264
	<u>725 509</u>	<u>834 618</u>
Erhållen ränta	16 374	7 325
Erlagd ränta	-302 171	-270 088
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>439 712</u>	<u>571 855</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 745	-13 630
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	418 289	-70 390
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>813 256</u>	<u>487 835</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-353 123	-417 162
Investeringar i maskiner/inventarier	-23 105	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-376 228</u>	<u>-417 162</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-659 728	-547 228
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-659 728</u>	<u>-547 228</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-222 700	-476 555
Likvida medel vid årets början	1 289 628	1 766 183
Likvida medel vid årets slut	<u>1 066 929</u>	<u>1 289 629</u>
	-222 700	-476 555

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	6 435 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 466 108	2 371 320
Hysesintäkt lokaler	29 402	30 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	77 550	78 110
Hysesintäkt övrigt	4 600	0
Konsumtionsavgift el	1 224	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	600	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 997	11 830
	2 585 481	2 491 284
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	20 840	0
Övrigt	216	6 117
Medlemsbonus	9 032	10 488
	30 088	16 605
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-169 545	-159 011
El	-97 631	-106 050
Uppvärmning	-420 291	-445 378
Vatten	-98 119	-85 617
Renhållning	-80 426	-74 534
Bevakningskostnader	-36 147	-6 919
TV, bredband, iptelefoni	-39 149	-35 981
Obligatoriska besiktningar	-75 785	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 986	-26 758
Förvaltningskostnader	-254 173	-209 588
Försäkringar	-42 662	-39 497
Fastighetsskatt	-93 109	-89 539
Övriga driftskostnader	-6 999	-58 129
	-1 443 021	-1 337 000
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-178 264	-59 514
	-178 264	-59 514
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 175	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-175 867	-165 969
Kostnader överlåtelse och panter	-5 997	-11 348
Föreningsverksamhet	-2 593	-1 385
Kontorsutrustning och -material	-349	-1 236
Förbrukningsinventarier	-2 921	-26 595
Medlemsavgifter HSB	-20 400	-20 400
	-220 301	-237 933
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-39 000	-31 950
Övriga arvoden	-2 001	-1 603
Revisionsarvode	-2 500	-1 600
Sociala avgifter	-4 972	-3 671
	-48 473	-38 824
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-360 264	-360 264
Installationer och inventarier	-2 310	0
	-362 574	-360 264

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2110

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 125 449

26 125 449

Ingående anskaffningsvärde mark

39 500

39 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

26 164 949

26 164 949

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-10 525 799

-10 165 535

Årets avskrivningar byggnader

-360 264

-360 264

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 886 063

-10 525 799

Utgående redovisat värde

15 278 886

15 639 150

Redovisade värden byggnader

15 239 386

15 599 650

Redovisade värden mark

39 500

39 500

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	23 600 000	5 200 000	28 800 000	24 161 000
Lokaler		561 000	646 000	1 207 000	5 846 000
		24 161 000	5 846 000	30 007 000	30 007 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

16 912 995

16 912 995

Summa ställda säkerheter

16 912 995

16 912 995

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

100 648

100 648

Årets investeringar

23 105

0

Årets försäljning, utrangering

-100 648

0

Utgående anskaffningsvärden

23 105

100 648

Ingående avskrivningar

-100 648

-100 648

Årets avskrivningar

-2 310

0

Årets försäljning, utrangering

100 648

0

Utgående avskrivningar

-2 310

-100 648

Utgående redovisat värde

20 795

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	417 162	0
Årets Investering	0	417 162
Omklassificering till Byggnader och mark	-64 038	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	353 124	417 162

Pågående nyanläggningar avser hissar. Planeras vara klart 2024 till en kostnad av ca 1 miljon kronor.
Nyttjandeperioden är beräknad till?

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	30 644	9 493
Övriga kortfristiga fordringar	18 749	0
	49 393	9 493

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	45 513	42 662
Upplupna ränteintäkter	1 625	875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 891	9 577
	57 029	53 114

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placeringskonto	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Lämförsäkringar		1,69%	2025-12-31	2 750 584	209 728
Lämförsäkringar		2,48%	2026-03-31	3 063 841	300 000
Lämförsäkringar		2,91%	2027-03-31	5 894 805	150 000
				11 709 230	659 728

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 049 502

Nästa års amortering av långfristig skuld

659 728

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

659 728

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,51%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 638 912

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 410 590

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

57 861

57 861

Uttag

-2 949

0

54 91257 861**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

30 525

16 642

30 52516 642**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

13 050

10 543

Arbetsgivaravgifter

4 972

3 671

18 02214 214**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

41 254

43 221

Förutbetalda årsavgifter och hyror

238 841

220 562

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 700

10 400

290 795274 183

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Löfkvist.....
Birgitta Pettersson.....
Monica Ståhl.....
Tina Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Karlsson
Revisor vald av föreningsstämmanNiclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Holstensgården i Motala, org.nr. 724000-0666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Holstensgården i Motala för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Holstensgården i Motala för räkenskapsåret 2023 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Holstensgården i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TINA LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 19:12:29



BIRGITTA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 14:38:50



ANDERS LÖFKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:39:28



MONICA STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 10:44:40



ANDERS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:59:36



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:54:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Holstensgården i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 23:51:54



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:55:52



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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