



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Nykvarn i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nykvarn i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0716 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hingsten 1	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	100
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2148
5	garageplatser	100
29	p-platser	0
Totalt 72 objekt		2348

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Willén	Ordförande	2018-06-12
Jan Gedahl	Ledamot	2023-06-08
Elisabeth Ivkovic	Ledamot	2018-06-12
Christina Willén	Ledamot	2023-06-08
Ilona Lokka	Ledamot	2023-06-08
Magnus Granberg	Ledamot	2022-04-19



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Willén och Elisabeth Ivkovic.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Gedahl, Elisabeth Ivkovic, Lars Willén och Ilona Lokka.

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

Valberedning har varit: Lars Wikström (sammankallande) och Annika Wikström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01, där första beslut om Stadgar 2023 togs. Extra stämma hölls 2023-10-16, där fastställande av Stadgar 2023 togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-05-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Byte av tak.
2004-2005	Stambyte
2005-2006	Installation av bergvärme samt renovering av föreningslokal
2010	Byte av fönster samt balkongdörrar
2011	Tilläggsisolering av vind samt byte av elementventiler
2013	Ny sop/återvinningsstation samt entrétrappor med kupoltak
2014	Byte av entrédörrar till lägenheter samt nytt låssystem i hela huset
2015	Installation av fjärrvärme istället för olja som tillägg till bergvärmen
2016	Staket utmed cykelbana mellan uppgång B och C
2021	Ny belysning vid återvinningsstation. Utökning med batterilåda för återvinning.
2020	Dränering av fastigheten. Målning och reparation av socklar, asfaltering vid infart mot C-D entréer, asfaltering vid garagenedfart, byte av 4 cykelställ, nytt smideräcke vid cykelkällaren samt OVK-mätning.
2019	Nya hänggrännor och stuprör, målning plåtdetaljer tak, Extra radonmätning 3 lägenheter, Underhåll av bergvärmepump
2018	Ommålning av trapphus, Radonmätning i huset.
2017	Byte av cirkulationspumpbergvärme, målning av garagegolv, dörrar till gamla soprum utbytta
2022	Renovering av balkonger. Omgjutna balkongplattor, blåstrade/ommålade räcken samt ny plåt. 4st Laddstationer för El-bilar har installerats vid P-platser.

Under 2023 har Återvinningsstationen ändrats till att ha två fack för kartong/pappersförpackningar och två för övriga hushållssopor.

Nytt kodlås har installerats av Certego vid ytterdörrarna (port A-D) då de gamla hade blivit dåliga.

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

Årtal	Ändamål
2025	Genomgång av fogar på tegelfasad
2025-2026	Uppfräschning av gemensamhetslokal samt väggar i tvättstuga..
2026-2027	Målning av källargångar

Under 2024 avvaktar styrelsen från större underhåll enligt rekommendation från HSB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	234	266	243	155
Skuldsättning, kr/kvm	2 049	2 213	2 272	2 337
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 240	2 316	2 377	2 446
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	155	149	174	170
Årsavgifter, kr/kvm	666	641	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	738	713	712	712
Nettoomsättning, tkr	1 654	1 590	1 588	1 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	393	371	187
Soliditet, %	41	39	36	32

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	186 155	0	0	186 155
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	497 179	0	-16 490	480 689
S:a bundet eget kapital, kr	683 334	0	-16 490	666 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 394 900	393 497	16 490	2 804 887
Årets resultat, kr	393 497	-393 497	214 262	214 262
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 788 397	0	230 752	3 019 149
S:a eget kapital, kr	3 471 731	0	214 262	3 685 993

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 490 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	2 788 397
Årets resultat, kr	214 262
Reservation till underhållsfond, kr	-47 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 490
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 019 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 019 149

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	1 654 360	1 590 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 547	12 248
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 659 907	1 602 308
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-763 253	-688 475
Underhåll enligt plan	Not 5	-63 490	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-134 038	-124 685
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 552	-64 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-248 296	-203 847
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-37 700
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 276 629	-1 119 130
RÖRELSERESULTAT		383 278	483 178
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 456	2 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 472	-92 539
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-169 016	-89 681
ÅRETS RESULTAT		214 262	393 497

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 800 597	8 032 905
Inventarier och installationer	Not 11	63 952	127 300
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 864 549	8 160 205
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 865 049	8 160 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		392 446	346 222
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	33 399	39 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	35 392	40 061
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		461 237	425 832
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	600 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		600 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		1 061 237	725 832
SUMMA TILLGÅNGAR		8 926 286	8 886 537

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	186 155	186 155
Fond för yttre underhåll	480 689	497 179
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>666 844</u>	<u>683 334</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 804 887	2 394 900
Årets resultat	214 262	393 497
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 019 149</u>	<u>2 788 397</u>
Summa eget kapital	<u>3 685 993</u>	<u>3 471 731</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>2 463 781</u>	<u>612 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 347 960	4 363 215
Medlemmarnas inre fond	Not 18	138 244
Leverantörsskulder	108 163	124 957
Aktuell skatteskuld	Not 19	8 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	19 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	148 518
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 776 512</u>	<u>4 802 806</u>
Summa skulder	<u>5 240 293</u>	<u>5 414 806</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>8 926 286</u>	<u>8 886 537</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	383 278	483 178
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	248 296	203 847
	<u>631 574</u>	<u>687 025</u>
Erhållen ränta	11 313	4 200
Erlagd ränta	-180 472	-70 324
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>462 415</u>	<u>620 901</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 244	-36 120
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-12 321	16 678
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>462 338</u>	<u>601 459</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 429 056
Investeringar i maskiner/inventarier	47 360	-127 300
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>47 360</u>	<u>-1 556 356</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-163 474	-131 134
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-163 474</u>	<u>-131 134</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	346 224	-1 086 031
Likvida medel vid årets början	646 222	1 732 253
Likvida medel vid årets slut	<u>992 446</u>	<u>646 222</u>
	346 224	-1 086 031

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:	10 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	0 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	1 431 000	1 375 968
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 825	70 625
Konsumtionsavgift el	67 295	65 812
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	77 760	77 760
Avsatt till inre fond	0	-9 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 480	8 895
	1 654 360	1 590 060
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	6 991
Medlemsbonus	5 547	5 257
	5 547	12 248
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-9 852	-13 077
El	-215 371	-207 243
Uppvärmning	-44 858	-44 459
Vatten	-88 005	-83 494
Renhållning	-62 832	-56 644
TV, bredband, iptelefoni	-86 392	-77 658
Förvaltningskostnader	-176 139	-132 133
Försäkringar	-20 085	-18 363
Fastighetsskatt	-57 777	-55 404
Övriga driftskostnader	-1 943	0
	-763 253	-688 475
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-63 490	0
	-63 490	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 925	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-93 351	-88 268
Kostnader överlåtelse och panter	-5 408	-6 966
Föreningsverksamhet	-7 955	0
Förbrukningsinventarier	0	-4 176
Medlemsavgifter HSB	-14 400	-14 400
	-134 038	-124 685
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-20 700	-18 700
Vicevärdsarvode	-31 200	-31 200
Revisionsarvode	-1 600	-1 800
Sociala avgifter	-14 052	-12 723
	-67 552	-64 423
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-232 308	-203 847
Installationer och inventarier	-15 988	0
	-248 296	-203 847
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-37 700
	0	-37 700

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2079

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 752 935

10 353 354

Omklassificering

0

1 448 181

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-48 600

Ingående anskaffningsvärde mark

80 600

80 600

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 833 535****11 833 535****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 800 630

-3 607 683

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

10 900

Årets avskrivningar byggnader

-232 308

-203 847

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 032 938****-3 800 630****Utgående redovisat värde****7 800 597****8 032 905**

Redovisade värden byggnader

7 719 997

7 952 305

Redovisade värden mark

80 600

80 600

Fastighetsbeteckning: Hingsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	14 800 000	4 219 000	19 019 000	19 019 000
Lokaler		72 000	0	72 000	72 000
		14 872 000	4 219 000	19 091 000	19 091 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

6 716 200

6 716 200

Summa ställda säkerheter**6 716 200****6 716 200****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

127 300

0

Årets investeringar

-47 360

127 300

Utgående anskaffningsvärden

79 940

127 300

Årets avskrivningar, avser 2022 och 2023

-15 988

0

Utgående avskrivningar

-15 988

0

Utgående redovisat värde**63 952****127 300**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

0

19 125

Årets Investering

0

1 429 056

Omklassificering till Byggnader och mark

0

-1 448 181

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**0**

Balkongrenovering

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

7 867

7 724

Övriga kortfristiga fordringar

25 532

31 825

33 399

39 549

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

22 496

20 085

Upplupna ränteutgifter

1 950

525

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 946

19 451

35 392

40 061

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placeringskonto

600 000

300 000

600 000

300 000

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,68%	2025-03-30	612 000	24 000
Stadshypotek		5,15%	2024-03-01	1 523 666	40 000
Stadshypotek		4,35%	2027-01-30	1 940 461	64 680
Stadshypotek		1,56%	2024-03-01	735 614	73 560
				4 811 741	202 240

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 463 781

Nästa års amortering av långfristig skuld

88 680

Lån som ska konverteras inom ett år

2 259 280

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 347 960

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

808 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 800 541

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

0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

138 244

132 499

Avsättning

0

9 000

Uttag

-3 227

-3 255

135 017

138 244

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

15 889

8 808

15 889

8 808

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 350	10 410
Arbetsgivaravgifter	9 652	8 654
	20 002	19 064

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	12 200	16 072
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 075	121 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 206	10 906
	149 481	148 518

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christina Willén.....
Elisabeth Ivkovic.....
Ilona Lokka.....
Jan Gedahl.....
Lars Willén.....
Magnus Granberg

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

Peter Lindeberg
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nykvarn i Motala, org.nr. 724000-0716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nykvarn 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 Nykvarn 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.

Motala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lindeberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS WILLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:10:46



ELISABETH IVKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:23:39



CHRISTINA WILLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:55:40



JAN GEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 22:40:12



ILONA LOKKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:50:16



MAGNUS GRANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:25:09



PETER LINDEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 18:09:40



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:54:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PETER LINDEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 18:11:27



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:56:11



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.