



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Brådrasket i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Brådrasket i Motala med säte i Motala org.nr. 716425-9496 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brådrasket 3	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 116
42	garageplatser	0
Totalt 83 objekt		4 116

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 16 st 3 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helene Granholm	Ordförande	2017-08-30
Bo Andersson	Suppleant	2023-06-17
Anders Löfkvist	Ledamot	2018-08-09
Annelie Lüning	Ledamot	2019-07-02
Peter Brandt	Ledamot	2018-08-09
Anna Lindeberg	Ledamot	2022-06-14



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helene Granholm, Anna Lindeberg och Bo Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Andersson, Helene Granholm, Annelie Lüning och Peter Brandt.

Revisorer har varit: Tonny Henriksson med Stefan Westell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lena Hjerth Ekström (sammankallande) och Elna Jacobsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

En extrastämma hölls 2023-04-27 och den ordinarie stämman hölls 2023-06-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2023-05-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av undervärmecentral samt termostater på elementen i samtliga lägenheter. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd i samtliga radhus.
2022	Renovering av lekplatser, inköp av nya gungor.
2021	Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan. Radonmätning i samtliga lägenheter.
2020	Målning av yttre träpanel och trapphus i punkthuset. Ny parkeringsplats för fem bilar.
2019	Byte till eldrivna garageportar med fjärrkontroll. Renovering av samlingslokal, diverse målningsarbeten.
2018	Utvändig målning av radhus, förråd, garage samt delar av punkthuset.
2016	Byte av ytterdörrar på radhusen.
2015	Byte av köksfläktar i radhusen.
2014	Takspolning, en del virke utbytt på radhus. Målning av förrådsdörrar samt ytterpanel på samlingslokal, målning av hiss i punkthus.

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

Årtal	Ändamål
2024	Utvändig målning av gemensamhetslokal samt förrådsdörrar. Eventuellt besiktning av status på taken.
2025	Renovering av tvättstuga.
2026	Eventuell justering av betongplattor. Utbyte av bastuaggregat samt centrifug och torkskåp i tvättstugan (vid behov).
2027	Målning av vindskivor på radhusen. Flyttas eventuellt till 2028 då målning av ytterpanel ska ske.
2028	Utvändig målning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	358	327	311	351
Skuldsättning, kr/kvm	6 216	6 369	6 523	6 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 216	6 369	6 523	6 676
Räntekänslighet, %	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	167	189	201	188
Årsavgifter, kr/kvm	786	755	741	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	865	831	815	814
Nettoomsättning, tkr	3 552	3 416	3 351	3 343
Resultat efter finansiella poster, tkr	334	515	372	512
Soliditet, %	29	28	27	26

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	5 152 996	0	0	5 152 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 429 768	0	-332 705	1 097 063
S:a bundet eget kapital, kr	6 582 764	0	-332 705	6 250 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 410 494	514 955	332 705	4 258 155
Årets resultat, kr	514 955	-514 955	334 067	334 067
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 925 449	0	666 772	4 592 222
S:a eget kapital, kr	10 508 213	0	334 067	10 842 281

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 364 705 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	3 925 450
Årets resultat, kr	334 067
Reservation till underhållsfond, kr	-32 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	364 705
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 592 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 592 222

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	3 552 059	3 416 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 129	5 604
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 560 188	3 421 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 437 511	-1 570 282
Underhåll enligt plan	Not 5	-364 705	-56 137
Övriga externa kostnader	Not 6	-155 491	-136 306
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 094	-73 601
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-774 270	-774 270
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 815 071	-2 610 597
RÖRELSERESULTAT		745 117	811 255
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		101 750	29 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 800	-325 792
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-411 050	-296 300
ÅRETS RESULTAT		334 067	514 955

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 430 073	33 204 343
Pågående nyanläggningar	Not 10	670 450	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 100 523	33 204 343
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 101 023	33 204 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 033 431	1 269 690
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 305	920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	84 590	76 288
Summa kortfristiga fordringar		1 120 326	1 346 897
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 200 000	2 900 000
Summa kortfristiga placeringar		3 200 000	2 900 000
Summa omsättningstillgångar		4 320 326	4 246 897
SUMMA TILLGÅNGAR		37 421 349	37 451 740

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 152 996	5 152 996
Fond för yttre underhåll		1 097 063	1 429 768
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 250 059</u>	<u>6 582 764</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 258 155	3 410 495
Årets resultat		334 067	514 955
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 592 222</u>	<u>3 925 450</u>
Summa eget kapital		<u>10 842 281</u>	<u>10 508 214</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>7 678 666</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>7 678 666</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 583 170	18 536 252
Medlemmarnas inre fond	Not 16	20 191	20 191
Leverantörsskulder		479 994	244 700
Aktuell skatteskuld	Not 17	82 473	133 993
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	22 177	17 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	391 064	311 900
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>26 579 069</u>	<u>19 264 861</u>
Summa skulder		<u>26 579 069</u>	<u>26 943 527</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 421 349</u>	<u>37 451 740</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	745 117	811 255
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	774 270	774 270
	<u>1 519 387</u>	<u>1 585 525</u>
Erhållen ränta	101 750	29 375
Erlagd ränta	-512 800	-325 792
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 108 337</u>	<u>1 289 108</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 688	15 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	247 915	89 448
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 365 940</u>	<u>1 394 396</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-670 450	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-670 450</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-631 748	-631 748
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-631 748</u>	<u>-631 748</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 742	762 648
Likvida medel vid årets början	4 169 690	3 407 041
Likvida medel vid årets slut	<u>4 233 432</u>	<u>4 169 690</u>
	63 742	762 648

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	19 549 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	3 233 952	3 109 632
Hysesintäkt garage och bilplatser	147 600	147 600
Konsumtionsavgift el	163 610	152 735
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 321	6 281
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 576	0
	3 552 059	3 416 248
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	2 700	0
Övrigt	5 429	5 604
	8 129	5 604
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-62 559	-151 451
El	-183 698	-194 488
Uppvärmning	-396 940	-485 524
Vatten	-107 242	-99 257
Renhållning	-86 056	-79 347
TV, bredband, iptelefoni	-39 856	-38 754
Hissar serviceavtal & besiktning	-10 872	-16 972
Förvaltningskostnader	-147 231	-109 123
Försäkringar	-49 008	-44 756
Fastighetsskatt	-246 788	-236 251
Övriga driftskostnader	-107 261	-114 361
	-1 437 511	-1 570 282
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-364 705	-56 137
	-364 705	-56 137
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-90 672	-78 360
Kostnader överlåtelse och panter	-2 888	-6 761
Föreningsverksamhet	-17 959	-14 229
Kontorsutrustning och -material	0	-1 390
Förbrukningsinventarier	-16 272	0
Medlemsavgifter HSB	-16 400	-16 400
Stämma och styrelse	0	-8 292
	-155 491	-136 306
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-32 931	-29 050
Vicevärdarvode	-33 000	-33 000
Övriga arvoden	-3 710	0
Revisionsarvode	0	-250
Sociala avgifter	-13 453	-11 301
	-83 094	-73 601
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-774 270	-774 270
	-774 270	-774 270

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 020 477	44 020 477
Ingående anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 270 477	45 270 477

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 066 134	-11 291 864
Årets avskrivningar byggnader	-774 270	-774 270
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 840 404	-12 066 134

Utgående redovisat värde

32 430 073 33 204 343

Redovisade värden byggnader	31 180 073	31 954 343
Redovisade värden mark	1 250 000	1 250 000

Fastighetsbeteckning: Brådrasket 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	19 926 000	8 088 000	28 014 000	28 014 000
Bostäder hyreshus	1991	13 000 000	2 952 000	15 952 000	15 952 000
Lokaler		585 000	382 000	967 000	967 000
		33 511 000	11 422 000	44 933 000	44 933 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	670 450	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	670 450	0

Pågående nyanläggningar avser byte av fjärrvärmepårlare. Planeras vara klart våren 2024.
Till en total utgift av ca 800 000 kr, Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	170	920
Övriga kortfristiga fordringar	2 135	0
	2 305	920

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		51 702	49 008
Upplupna ränteintäkter		10 400	5 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 488	22 205
		84 590	76 288

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats		
Placeringskonton HSB Östergötland	3,90%	3 200 000	2 900 000
		3 200 000	2 900 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,20%	2024-03-01	5 125 000	500 000
Stadshypotek		1,22%	2024-12-01	7 678 666	0
Stadshypotek		5,00%	2024-03-01	12 779 504	131 748
				25 583 170	631 748

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 25 583 170

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **25 583 170**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 526 992

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 424 430

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	20 191	20 191
	20 191	20 191

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	82 473	133 993
	82 473	133 993

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	11 815	9 615
Arbetsgivaravgifter	10 362	8 210
	22 177	17 825

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	80 748	7 807
Förutbetalda årsavgifter och hyror	299 110	293 187
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 206	10 906
	391 064	311 900

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Löfkvist.....
Anna Lindeberg.....
Annelie Lüning.....
Helene Granholm.....
Peter Brandt

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

Tonny Henriksson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brådrasket i Motala, org.nr. 716425-9496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brådrasket 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 Brådrasket 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Tommy Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HELENE GRANHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:11:20



PETER BRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:02:23



ANNELIE LÜNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:27:07



ANDERS LÖFKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:24:14



ANNA LINDEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:33:47



TONNY HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:37:59



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:46:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TONNY HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:36:42



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:47:56



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.