



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kvarndalen i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kvarndalen i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0518 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarndalen 1	1976-01-01	1976

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2814
16	garageplatser	0
17	p-platser	0
<b>Totalt 71 objekt</b>		<b>2814</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 12 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kent Öreteg	Ordförande
Elisabeth Hättström	Ledamot
Ann-Charlotte Blom	Ledamot
Lotta Svensson	Ledamot
Peter Bring	Ledamot
Andreas Uneryd	Ledamot
Erik Thudén	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Öreteg, Elisabeth Hättström, Peter Bring, Andreas Underyd och Erik Thudén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Öreteg, Elisabeth Hättström, Ann-Charlotte Blom och Peter Bring.

Revisorer har varit: Angelica Willén med Michael Ljungquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anita Karlsson (sammankallande) och Annelie Lindgren, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. En extra stämma hölls 2023-04-12.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 2021-05-18.

2023 Byte av staket runt området.

Diverse underhåll.

OVK och byte av takfläktar.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av 1 st laddstolpe med 2 st laddpunkter.
2020	Omläggning av tak
2019	Dränering av gavel vid 23 A. Allmänt underhåll
2018	Asfaltering av parkering, ny kantsten. Byte av brunn på parkering. Yt dränering av baksidan på hus 23. Byte till eldrivna garageportar.
2017	Byte av panel på garage och bodar, även målning av garage och bodar. Byte av vindskivor på garagen. Målning av källargolv.
2016	Byte av plasttak och fasadskivor, färdigställande av betongreovering av balkongerna och målningsarbeten. Byte ytterdörrar.
2015	Löpande underhåll. Ny kantsten vid fyrkanten.

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

Årtal	Ändamål
2024	Införande av IMD
2024	Installera 1 st laddstolpe med 2 st laddpunkter
2024 - 2029	Diverse målning och byte av virke vid behov. Installation av solceller.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	215	210	243	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 554	2 582	2 607	2 639	2 667
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 554	2 582	2 607	2 639	2 667
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	71	51	54	49	52
Årsavgifter, kr/kvm	560	545	545	543	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	78	93
Totala intäkter, kr/kvm	602	587	583	698	558
Nettoomsättning, tkr	1 690	1 641	1 628	1 627	1 562
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	341	287	403	199
Soliditet, %	26	24	22	19	16

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	280 000	0	0	280 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	469 228	0	43 799	513 027
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>749 228</b>	<b>0</b>	<b>43 799</b>	<b>793 027</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 446 573	341 427	-43 799	1 744 202
Årets resultat, kr	341 427	-341 427	263 065	263 065
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 788 000</b>	<b>0</b>	<b>219 266</b>	<b>2 007 267</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 537 228</b>	<b>0</b>	<b>263 065</b>	<b>2 800 294</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 201 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	1 788 000
Årets resultat, kr	263 065
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 201
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 007 266</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 007 266</b>

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
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 689 533	1 641 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 194	11 107
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>1 694 727</strong>	<strong>1 652 533</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-781 272	-693 696
Underhåll enligt plan	Not 5	-26 201	-28 985
Övriga externa kostnader	Not 6	-143 151	-151 100
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-94 699	-88 531
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-239 032	-234 725
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-13 675	0
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-1 298 029</strong>	<strong>-1 197 037</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>396 698</strong>	<strong>455 496</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 794	9 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 427	-123 902
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-133 633</strong>	<strong>-114 069</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>263 065</strong>	<strong>341 427</strong>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 584 021	8 476 248
Inventarier och installationer	Not 11	17 757	19 846
Pågående nyanläggningar	Not 12	8 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 610 278</u>	<u>8 496 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>8 610 778</u></b>	<b><u>8 496 594</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		582 102	705 914
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	16 801	20 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	75 224	67 645
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>674 127</u>	<u>793 766</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 300 000	1 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 300 000</u>	<u>1 100 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 974 127</u></b>	<b><u>1 893 766</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>10 584 905</u></b>	<b><u>10 390 360</u></b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 000	280 000
Fond för yttre underhåll		513 027	469 228
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>793 027</u>	<u>749 228</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 744 202	1 446 573
Årets resultat		263 065	341 427
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 007 266</u>	<u>1 788 000</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>2 800 293</u></b>	<b><u>2 537 228</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 522 600	5 130 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 522 600</u>	<u>5 130 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 664 751	2 135 919
Medlemmarnas inre fond	Not 18	307 361	297 866
Leverantörsskulder		51 766	74 443
Aktuell skatteskuld	Not 19	12 729	9 531
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	34 575	32 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	190 829	171 984
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 262 011</u>	<u>2 722 332</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>7 784 611</u></b>	<b><u>7 853 132</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>10 584 905</u></b>	<b><u>10 390 360</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	396 698	455 496
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	239 032	234 725
Utrangeringskostnad	13 675	0
	<u>649 405</u>	<u>690 221</u>
Erhållen ränta	34 494	9 075
Erlagd ränta	-168 155	-111 278
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>515 744</u>	<u>588 018</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 873	-17 055
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 576	-35 397
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>522 447</u>	<u>535 566</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-366 891	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-20 890
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-366 891</u>	<u>-20 890</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-79 368	-70 618
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-79 368</u>	<u>-70 618</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>76 188</b>	<b>444 058</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 805 914	1 361 856
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 882 102</u>	<u>1 805 914</u>
	<b>76 188</b>	<b>444 058</b>

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	4 077 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 575 416	1 533 300
Hysesintäkt garage och bilplatser	83 280	82 860
Hysesintäkt övrigt	16 632	15 000
Konsumtionsavgift el	12 368	3 019
Avsatt till inre fond	-51 660	-51 660
Övriga intäkter i verksamheten	45 704	45 144
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 793	13 763
	<b>1 689 533</b>	<b>1 641 426</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	0	5 311
Medlemsbonus	5 194	5 796
	<b>5 194</b>	<b>11 107</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-69 087	-41 066
El	-140 821	-89 186
Vatten	-59 303	-53 167
Renhållning	-70 793	-61 340
Bevakningskostnader	-78 847	-79 763
TV, bredband, iptelefoni	-40 400	-36 633
Förvaltningskostnader	-191 482	-210 677
Försäkringar	-44 951	-42 301
Fastighetsskatt	-68 792	-66 132
Övriga driftskostnader	-16 796	-13 431
	<b>-781 272</b>	<b>-693 696</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-26 201	-28 985
	<b>-26 201</b>	<b>-28 985</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 300	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-95 422	-90 204
Kostnader överlåtelse och panter	-8 821	-14 204
Föreningsverksamhet	-7 142	-15 178
Kontorsutrustning och -material	-325	-1 880
Förbrukningsinventarier	-500	-648
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
Stämman och styrelse	-4 441	-2 287
	<b>-143 151</b>	<b>-151 100</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-67 900	-57 095
Vicevärdsarvode	0	-1 020
Övriga arvoden	-4 100	-12 778
Revisionsarvode	-3 570	-3 301
Sociala avgifter	-11 904	-10 337
Utbildning	-7 225	-4 000
	<b>-94 699</b>	<b>-88 531</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-236 943	-233 681
Installationer och inventarier	-2 089	-1 044
	<u>-239 032</u>	<u>-234 725</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-13 675	0
	<u>-13 675</u>	<u>0</u>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2095

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 210 919

11 210 919

Årets försäljning, utrangering byggnad

-126 560

0

Årets investering byggnader

358 391

0

Ingående anskaffningsvärde mark

421 000

421 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****11 863 750****11 631 919****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 155 671

-2 921 990

Årets försäljning, utrangering byggnad

112 885

0

Årets avskrivningar byggnader

-236 943

-233 681

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-3 279 729****-3 155 671****Utgående redovisat värde****8 584 021****8 476 248**

Redovisade värden byggnader

8 163 021

8 055 248

Redovisade värden mark

421 000

421 000

**Fastighetsbeteckning:** Kvarndalen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1976	21 000 000	5 600 000	26 600 000	26 600 000
Lokaler		598 000	243 000	841 000	841 000
		<b>21 598 000</b>	<b>5 843 000</b>	<b>27 441 000</b>	<b>27 441 000</b>

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

Fastighetsinteckning

8 348 000

8 348 000

**Summa ställda säkerheter****8 348 000****8 348 000****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

20 890

0

Årets investeringar

0

20 890

Utgående anskaffningsvärden

20 890

20 890

Ingående avskrivningar

-1 044

0

Årets avskrivningar

-2 089

-1 044

Utgående avskrivningar

-3 133

-1 044

**Utgående redovisat värde****17 757****19 846**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering	8 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>8 500</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser installation av IMD, planeras vara klart 2024. Till en kostnad av ca 250 000 kr Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år.

**Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	16 801	4 668
Övriga kortfristiga fordringar	0	15 539
	<b>16 801</b>	<b>20 207</b>

**Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	49 708	44 951
Upplupna ränteintäkter	4 225	1 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 291	20 769
	<b>75 224</b>	<b>67 645</b>

**Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placeringskonton	1 300 000	1 100 000
	<b>1 300 000</b>	<b>1 100 000</b>

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntelåddning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,21%	2024-03-30	558 000	6 000
Stadshypotek		1,77%	2025-12-30	3 220 000	35 000
Stadshypotek		4,21%	2027-12-30	1 352 800	15 200
Stadshypotek		5,15%	2024-03-01	704 871	7 808
Stadshypotek		1,45%	2023-12-30	1 351 680	15 360
				<b>7 187 351</b>	<b>79 368</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 522 600**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 200

Lån som ska konverteras inom ett år 2 614 551

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 664 751**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,46%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 317 472

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 790 511

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

**Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	297 866	321 779
Avsättning	51 660	51 660
Uttag	-42 164	-75 573
	<b>307 361</b>	<b>297 866</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	12 729	9 531
	<b>12 729</b>	<b>9 531</b>
<b>Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	22 671	22 252
Arbetsgivaravgifter	11 904	10 337
	<b>34 575</b>	<b>32 589</b>
<b>Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	16 556	14 284
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 067	146 794
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 206	10 906
	<b>190 829</b>	<b>171 984</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Uneryd

.....  
Ann-Charlotte Blom

.....  
Elisabeth Hättström

.....  
Kent Öreteg

.....  
Lotta Svensson

.....  
Peter Bring

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

Angelica Willén  
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarndalen i Motala, org.nr. 724000-0518

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarndalen 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 Kvarndalen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Angelica Willén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KENT ÖRETEG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 16:16:16



**ANDREAS UNERYD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:13:33



**ELISABETH HÄTTSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:54:20



**PETER BRING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:44:32



**LOTTA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:27:39



**ANN-CHARLOTTE BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:06:39



**ANGELICA WILLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:49:05



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:08:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANGELICA WILLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:48:11



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:09:32



# 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.