



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 814
16	garageplatser	0
20	p-platser	0
Totalt 74 objekt		2 814

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	Ledamot
Carina Lövgren	Ordförande
Elisabeth Hättström	Ledamot
Ann-Charlotte Blom	Ledamot
Lotta Svensson	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Blom, Kent Öreteg och Lars Andersson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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), Hans Johansson samt Ellen Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-05-05.

2024 Installation av solpaneler

Diverse underhåll.

Installation av 2 laddstolpar (pågående)

Installation av IMD (pågående)

Renovering av trappor och loftgångar (pågående)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 betongrenovering av balkongerna och målningsarbeten. Byte ytterdörrar.
2015	Löpande underhåll. Ny kantsten vid fyrkanten.
2023	Byte av staket runt området. Diverse underhåll. OVK och byte av takfläktar.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av 2 laddstolpar (pågående) Installation av IMD (pågående) Renovering av trappor och loftgångar (pågående)
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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Styrelsen går kontinuerliga utbildningar för att på bästa sätt sköta föreningen. Under 2023 har vi deltagit i följande utbildningar.

- 1/2 Fråga juristen Kent Elisabeth
- 27/2 Förvaltningssträff Kent Elisabeth Lotta
- 28/2 Fastighetsmässa Kent Elisabeth Lotta
- 16/5 Grunderna i Mitt HSB Erik, Kent, Lotta, Elisabeth
- 5/9 Utbildning i styrelsearbetet. Elisabeth, Carina
- 17/9 Redaktörsutbildning Elisabeth
- 23/10 Fråga Juristen Carina, Elisabeth
- 16/11 Bostadsrättsdagen Kent, Carina, Lotta
- 4/12 Seminarium Krishantering Elisabeth, Carina, Lotta och Kent

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	193	215	210	243
Skuldsättning, kr/kvm	2 704	2 554	2 582	2 607	2 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 704	2 554	2 582	2 607	2 639
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	68	71	51	54	49
Årsavgifter, kr/kvm	583	560	545	545	543
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	93	78
Totala intäkter, kr/kvm	632	602	587	583	698
Nettoomsättning, tkr	1 772	1 690	1 641	1 628	1 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	-217	263	341	287	403
Soliditet, %	24	26	24	22	19

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhåll av trapporna, betongarbete.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 14 093 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 189 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften från 2025-01-01 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	280 000	0	0	280 000
Underhållsfond, kr	513 027	0	-422 060	90 967
S:a bundet eget kapital, kr	793 027	0	-422 060	370 967
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 744 202	263 065	422 060	2 429 326
Årets resultat, kr	263 065	-263 065	-217 436	-217 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 007 267	0	204 624	2 211 890
S:a eget kapital, kr	2 800 294	0	-217 436	2 582 857

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 504 060 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	2 007 266
Årets resultat, kr	-217 436
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	504 060
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 211 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 211 890

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 771 729	1 689 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 993	5 194
Summa Rörelseintäkter		1 778 722	1 694 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 383 129	-892 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 548	-58 320
Personalkostnader	Not 6	-93 624	-94 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-244 030	-252 707
Summa Rörelsekostnader		-1 823 331	-1 298 030
Rörelseresultat		-44 609	396 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 329	36 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-222 156	-170 427
Summa Finansiella poster		-172 827	-133 633
Resultat efter finansiella poster		-217 436	263 064
Resultat före skatt		-217 436	263 064
Årets resultat		-217 436	263 064



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 342 080	8 584 021
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	15 668	17 757
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 026 150	8 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 383 898	8 610 278

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		9 384 398	8 610 778
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 12	2 592	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	511 855	598 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	80 593	75 224
Summa Kortfristiga fordringar		595 040	674 127

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	800 000	1 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		800 000	1 300 000

Summa Omsättningstillgångar		1 395 040	1 974 127
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		10 779 437	10 584 905
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	280 000	280 000
Fond för yttre underhåll	90 967	513 027
Summa Bundet eget kapital	370 967	793 027

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 429 326	1 744 202
Årets resultat	-217 436	263 065
Summa Fritt eget kapital	2 211 891	2 007 266

Summa Eget kapital	2 582 858	2 800 293
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 643 360	6 555 991
Summa Långfristiga skulder		2 643 360	6 555 991

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 964 623	631 360
Leverantörsskulder		21 173	51 766
Skatteskulder	Not 17	6 510	12 729
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	370 512	341 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	190 402	190 829
Summa Kortfristiga skulder		5 553 220	1 228 620

Summa Skulder		8 196 580	7 784 611
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 779 437	10 584 905
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 609	396 698
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	244 030	252 707
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	244 030	252 707
Erhållen ränta	51 418	34 494
Erlagd ränta	-214 295	-168 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 544	515 744
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 926	-1 873
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 525	8 576
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-22 451	6 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 093	522 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 017 650	-366 891
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 017 650	-366 891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	420 632	-79 368
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	420 632	-79 368
Årets kassaflöde	-582 925	76 188
Likvida medel vid årets början	1 882 102	1 805 914
Likvida medel vid årets slut	1 299 177	1 882 102



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår vatten och kabeltv	1 641 156	1 575 416
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 890	83 280
	Hyror förbrukningsbaserad	22 224	12 368
	Hyror övrigt	17 712	16 632
	Övriga primära intäkter	59 407	53 497
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 823 389	1 741 193
	Avsatt till inre fond	-51 660	-51 660
	<i>Summa</i>	-51 660	-51 660
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 771 729	1 689 533
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 993	5 194
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 993	5 194
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-189 861	-180 578
	Snö och halk-bekämpning	0	-10 904
	Reparationer	-44 438	-69 087
	Planerat underhåll	-504 060	-26 201
	El	-123 613	-140 821
	Vatten	-67 276	-59 303
	Sophämtning	-83 113	-70 793
	Fastighetsförsäkring	-49 708	-44 951
	Kabel-TV och bredband	-42 893	-40 400
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 350	-68 792
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 633	-95 422
	Övriga driftkostnader	-100 184	-85 053
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 383 129	-892 304

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 443	-500
	Administrationskostnader	-13 787	-17 505
	Extern revision	-13 625	-11 300
	Konsultkostnader	-12 484	0
	Medlemsavgifter	-15 200	-15 200
	Föreningsverksamhet	-19 248	-11 583
	Övriga förvaltningskostnader	-4 761	-2 231
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-102 548	-58 320
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 350	-67 900
	Revisionsarvode	-3 800	-3 570
	Övriga arvoden	-5 650	-4 100
	Sociala avgifter	-11 824	-11 904
	Övriga personalkostnader	0	-7 225
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-93 624	-94 699
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-241 941	-250 618
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 089	-2 089
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-244 030	-252 707
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-222 156	-170 427
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-222 156	-170 427

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 442 750	11 210 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	421 000	421 000
	Årets investeringar	0	358 391
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-126 560
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 863 750	11 863 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 279 729	-3 155 671
	Årets avskrivningar	-241 941	-236 943
	Återförda avskrivningar	0	112 885
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 521 670	-3 279 729
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 342 080	8 584 021
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	598 000	598 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	243 000	243 000
	<i>Summa</i>	27 441 000	27 441 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 348 000	8 348 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 348 000	8 348 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	20 890	20 890
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 890	20 890
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 133	-1 044
	Årets avskrivningar	-2 089	-2 089
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 222	-3 133
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 668	17 757
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 500	0
	Årets investeringar	1 017 650	8 500
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 026 150	8 500

Pågående nyanläggningar avser installation av IMD och solpaneler. Planeras vara klart 2025.

Not 12	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Fordring hos koncernföretag

Fordring hos koncernföretag	2 592	0
-----------------------------	-------	---

<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	2 592	0
--	--------------	----------

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	499 177	582 102
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	12 678	16 801
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	511 855	598 903
--------------------------------	----------------	----------------

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 136	4 225
------------------------	-------	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 457	70 999
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	80 593	75 224
---	---------------	---------------

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	800 000	1 300 000
-----------------	---------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	800 000	1 300 000
--	----------------	------------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,21%	2027-12-30	1 337 600	15 200
Stadshypotek	1,77%	2025-12-30	3 185 000	35 000
Stadshypotek	3,9%	2025-03-03	697 063	7 808
Stadshypotek	3,69%	2026-12-30	1 336 320	15 360
Stadshypotek	4,2%	2025-01-02	552 000	6 000
Stadshypotek	4,05%	2025-01-14	500 000	0
			7 607 983	79 368

Långfristig del	2 643 360
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	30 560
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	4 934 063
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 964 623
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	79 368
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	317 472
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

6 510

12 729

Summa Skatteskulder

6 510

12 729

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

36 364

34 575

Inre fond

334 148

307 361

Summa Övriga skulder

370 512

341 936

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

154 279

163 067

Upplupna räntekostnader

24 417

16 556

Övriga upplupna kostnader

11 706

11 206

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

190 402

190 829

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnaldalen i Motala för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Kvarndalen i Motala för räkenskapsåret 2024 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Angelica Willén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Kvarndalen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA LÖVGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:37:34



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:08:15



ELISABETH HÄTTSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:36:55



LOTTA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 07:09:48



KENT ÖRETEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:16:41



ANN-CHARLOTTE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:07:14



ANGELICA WILLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:09:10



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:50:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-28 kl. 12:06:43



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:51:58



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.