



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Maskinisten i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Maskinisten i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0591 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskinisten 5	1969-01-01	1969

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	140
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2208
13	garageplatser	273
5	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2621

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Paulsson	Ordförande
Ivan Curic	Ledamot
Lillemor Granath-Curic	Ledamot
Barbro Sylvia Clarmyr	Ledamot
Semir Redzic	Ledamot
Henrik Sparr	Ledamot
Anna-Karin Gullberg	Ledamot
Anton Edén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Curic, Barbro Clarmyr och Semir Redzic.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ivan Curic och Lars Paulsson.

Revisorer har varit: Claes-Göran Wik vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Annikki Upola (sammankallande) och Maria Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-16.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Byggande av kallgarage (8 st.)
2012	Anslutning till fjärrvärme och uppvärmning varmvattnet med fjärrvärmen. (Vattenfall).
2014	Relining av husets stammar.
2015	Omläggning av yttertak.
2016	Byte av balkongdörrar och fönster vid balkong samt samtliga gavelfönster (12 st.) Asbestsanering och tilläggsisolering av balkongvägg. Konvertering till vattenburen värme i källarplan. Förberedelse för att dra upp vattenburen värme till de andra våningarna.
2017	Fönsterbyte. (resterande ej bytta fönster år 2016)
2019	Installation av solpaneler.
2022	Tilläggsisolering av vinden

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

De större åtgärder som ligger i underhållsplan under de kommande åren framöver är:

- Byte av tamburdörrar och byte av låssystem i hela huset.
- Dränering runt huset vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	325	200	209	280
Skuldsättning, kr/kvm	750	965	1 050	1 300
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	798	1 026	1 117	1 365
Räntekänslighet, %	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	202	225	206	137
Årsavgifter, kr/kvm	751	682	669	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	788	684	664	659
Nettoomsättning, tkr	1 747	1 588	1 551	1 545
Resultat efter finansiella poster, tkr	522	62	194	420
Soliditet, %	64	55	53	48

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	166 000	0	0	166 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	884 101	0	27 000	911 101
S:a bundet eget kapital, kr	1 050 101	0	27 000	1 077 101
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 236 145	61 593	-27 000	2 270 737
Årets resultat, kr	61 593	-61 593	522 182	522 182
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 297 738	0	495 182	2 792 919
S:a eget kapital, kr	3 347 839	0	522 182	3 870 020

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 297 738
Årets resultat, kr	522 182
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 792 920

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 792 920

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 746 926	1 587 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 828	17 904
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 850 754	1 605 431
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-839 929	-865 714
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-166 930
Övriga externa kostnader	Not 6	-116 031	-119 475
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-118 476	-124 130
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-240 727	-240 732
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 315 163	-1 516 981
RÖRELSERESULTAT		535 591	88 450
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 070	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 479	-27 265
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-13 409	-26 857
ÅRETS RESULTAT		522 182	61 593

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 609 028	4 849 755
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 609 028	4 849 755
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 609 528	4 850 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		672 866	981 965
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	96 742	11 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 787	45 952
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		820 395	1 039 625
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		600 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 420 395	1 239 625
SUMMA TILLGÅNGAR		6 029 923	6 089 880

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	166 000	166 000
Fond för yttre underhåll	911 101	884 101
Summa bundet eget kapital	1 077 101	1 050 101
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 270 737	2 236 145
Årets resultat	522 182	61 593
Summa fritt eget kapital	2 792 920	2 297 738
Summa eget kapital	3 870 021	3 347 839
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 620 890
Summa långfristiga skulder	1 620 890	1 760 890
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	140 000	505 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	9 291
Leverantörsskulder	170 885	258 452
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 633
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	48 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	165 840
Summa kortfristiga skulder	539 013	981 151
Summa skulder	2 159 903	2 742 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 029 923	6 089 880

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	535 591	88 450
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 727	240 732
	<u>776 318</u>	<u>329 182</u>
Erhållen ränta	8 470	58
Erlagd ränta	-24 078	-27 373
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>760 710</u>	<u>301 867</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 269	-952
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-76 540	10 255
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>595 901</u>	<u>311 170</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-505 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-505 000</u>	<u>-200 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	90 901	111 170
Likvida medel vid årets början	1 181 965	1 070 794
Likvida medel vid årets slut	<u>1 272 866</u>	<u>1 181 964</u>
	90 901	111 170

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	47 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 657 176	1 506 639
Hysesintäkt lokaler	15 360	11 640
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 172	61 920
Försäljning egenproducerad el	0	564
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 218	6 764
	1 746 926	1 587 527
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Skattereduktion solceller	8 471	0
Bidrag	81 839	0
Övrigt	9 800	13 652
Medlemsbonus	3 718	4 252
	103 828	17 904
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 690	-26 453
El	-345 123	-409 860
Uppvärmning	-86 001	-77 076
Vatten	-42 491	-41 233
Renhållning	-52 888	-44 522
TV, bredband, iptelefoni	-51 926	-51 784
Förvaltningskostnader	-148 628	-125 156
Försäkringar	-32 828	-30 934
Fastighetsskatt	-54 320	-52 220
Övriga driftskostnader	-4 035	-6 475
	-839 929	-865 714
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-166 930
	0	-166 930
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-74 352	-70 905
Kostnader överlåtelse och panter	-5 041	-7 709
Föreningsverksamhet	-10 121	-10 633
Kontorsutrustning och -material	-817	-2 236
Förbrukningsinventarier	-2 400	-3 619
Medlemsavgifter HSB	-12 000	-12 000
Stämma och styrelse	0	-1 500
	-116 031	-119 475
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-88 830	-66 650
Övriga arvoden	-10 100	-38 849
Revisionsarvode	-1 230	-1 230
Sociala avgifter	-18 316	-17 401
	-118 476	-124 130
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-240 727	-240 732
	-240 727	-240 732

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 335 570	7 335 570			
Ingående anskaffningsvärde mark	289 879	289 879			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 625 449	7 625 449			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 775 694	-2 534 962			
Årets avskrivningar byggnader	-240 727	-240 732			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 016 421	-2 775 694			
Utgående redovisat värde	4 609 028	4 849 755			
Redovisade värden byggnader	4 319 149	4 559 876			
Redovisade värden mark	289 879	289 879			
Fastighetsbeteckning: Maskinisten 5					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	15 600 000	4 661 000	20 261 000	20 261 000
Lokaler		547 000	118 000	665 000	665 000
		16 147 000	4 779 000	20 926 000	20 926 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				3 657 594	3 657 594
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				3 657 594	3 657 594
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	96 742	8 795			
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 913			
	96 742	11 708			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	36 048	32 828			
Upplupna ränteintäkter	1 950	350			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 789	12 774			
	50 787	45 952			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
Placeringskonto	600 000	200 000			
	600 000	200 000			

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,15%	2026-06-01	1 048 000	60 000
Stadshypotek		1,14%	2025-03-01	712 890	80 000
				1 760 890	140 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 620 890
Nästa års amortering av långfristig skuld					140 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					140 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 060 890
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		16 728	16 728
Uttag		-7 437	0
		9 291	16 728

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		4 633	7 293
		4 633	7 293

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		0	141
Personalens källskatt		30 048	30 516
Arbetsgivaravgifter		18 316	16 890
		48 364	47 547

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader		90	689
Förutbetalda årsavgifter och hyror		154 750	134 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 000	10 700
		165 840	146 131

2023-12-31 2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Gullberg.....
Anton Edén.....
Barbro Sylvia Clarmyr.....
Semir Redzic.....
Henrik Sparr.....
Ivan Curic.....
Lars Paulsson.....
Lillemor Granath-Curic

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

Clas-Göran Wik
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfäldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Maskinisten i Motala, org.nr. 724000-0591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Maskinisten 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 Brf Maskinisten 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 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

Claes-Göran Wik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS PAULSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 15:03:51



IVAN CURIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 12:04:41



SEMIR REDZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:27:33



LILLEMOR GRANATH-CURIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:01:26



ANNA-KARIN GULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 18:40:54



HENRIK SPARR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 07:27:21



ANTON EDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 11:46:38



BARBRO SYLVIA CLARMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 18:26:48



CLAES-GÖRAN WIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:18:15



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 23:03:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CLAES-GÖRAN WIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:19:52



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 23:04:47



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.