



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Vakteln i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vakteln i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0674 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lasarettet 11	1944-05-16	1944
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	29
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 531
18	garageplatser	216
13	p-platser	0
Totalt 63 objekt		1 776

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 22 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kianosh Sharafadin	Ordförande	2022-07-11
Inga-Lill Winell	Ledamot	2018-08-12
Marianne Sjöberg	Ledamot	2022-07-11
Mattias Johansson	Ledamot	2018-08-12
Tobias Pettersson	Ledamot	2024-09-23



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kianosh Sharafadin och Mattias Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inga-Lill Winell, Marianne Sjöberg, Mattias Johansson och Kianosh Sharafadin.

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

Valberedning har varit: Kianosh Sharafadin (sammankallande), Inga-Lill Winell, Marianne Sjöberg samt Mattias Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-10-05.

- Årsavgiften förändrades fr o m 2024-01-01 med + 7%
- En förändring av årsavgiften med +6 % från 2025-01-01 är registrerad
- Målning av miljö- och Solhus
- OVK utfördes 2024 och godkändes- med vissa brister i 16 lgh och ej tillträde i 5 lgh
- bristerna kommer åtgärdas under 2025
- Gruppavtal på Bredband och Telefoni Bas (hastighet 500/100 Mbit/s) har tecknats med Tele2 och träder i kraft 2025-01-01
- Kvalitetsuppföljning genomfördes 2024-10-05 tillsammans med Robert Bergenudd
- Lagning och putsning av sockeln runt om fastigheten utfördes hösten 2024
- Installation av nytt låssystem beslöts på årsstämman 2024-05-28

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2023, Rengöring och målning av yttertak
- 2023, Färdigställande av separation av dag och spillvatten i ledningar
- 2022, Tilläggsisolering av vind, Sanering av asbest i källare (rörböjar), Ny fjärrvärmecentral, Nya termostatventiler + termostater, injustering av Kv-värde i lägenheter.
- 2020, Separering av Dag- och avloppsvatten mot kommunal ledning (Mot storgatan)

- 2019, Takbesiktning utfört av Br.A Besiktningar. Service av garageportar.
- 2018, Byte av stamventiler i källare, OVK-besiktning, Rengöring av IM-kanaler, Byte av plåtsmygar runt fönster mot Storgatan.
- 2017, Byte av källarfönster mot glas betong, Dränering (gavlar och innergården). Ny asfalt på innergården.
- 2000, Dränering (Storgatan)
- 1989, Byte av fönster till PVC

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

- 2026, Laddstaion för elbil
- 2025-2027, Balkongrenovering, Trapphusmålning, Låssystem, Tvättmaskiner, Torktumlare
- 2027-2035, Byte av tak, Byte av fönster, Solceller, Garageportar, Entrépartier, Lägenhetsdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	167	204	221	233
Skuldsättning, kr/kvm	1 807	1 837	1 861	1 895	1 924
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 842	1 872	1 897	1 931	1 962
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	199	174	178	180	156
Årsavgifter, kr/kvm	833	778	748	733	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	94	95	93
Totala intäkter, kr/kvm	866	833	783	771	757
Nettoomsättning, tkr	1 344	1 250	1 209	1 190	1 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	74	-28	-214	44	224
Soliditet, %	37	36	36	38	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 401	0	0	26 401
Upplåtelseavgifter, kr	104 284	0	0	104 284
Underhållsfond, kr	0	0	51 000	51 000
S:a bundet eget kapital, kr	130 685	0	51 000	181 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 676 683	-28 079	-51 000	1 597 604
Årets resultat, kr	-28 079	28 079	73 914	73 914
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 648 604	0	22 914	1 671 518
S:a eget kapital, kr	1 779 289	0	73 914	1 853 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 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	1 648 604
Årets resultat, kr	73 914
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 671 518

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 671 518

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	1 343 590	1 250 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 603	49 263
Summa Rörelseintäkter		1 351 193	1 299 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 007 461	-1 048 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 850	-43 599
Personalkostnader	Not 6	-70 628	-67 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-131 802	-131 802
Summa Rörelsekostnader		-1 250 742	-1 291 230
Rörelseresultat		100 452	8 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 333	32 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 871	-69 525
Summa Finansiella poster		-26 538	-36 582
Resultat efter finansiella poster		73 914	-28 079
Resultat före skatt		73 914	-28 079
Årets resultat		73 914	-28 079



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	3 213 2863 345 088
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 213 2863 345 088
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		3 213 7863 345 588

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		3 0820
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		02 317
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	464 004552 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 47954 685
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		536 565609 357
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 0001 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 0001 000 000
Summa Omsättningstillgångar		1 736 5651 609 357
Summa Tillgångar		4 950 3514 954 945



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	130 685	130 685
Fond för yttre underhåll	51 000	0
Summa Bundet eget kapital	181 685	130 685

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 597 604	1 676 683
Årets resultat	73 914	-28 079
Summa Fritt eget kapital	1 671 517	1 648 604

Summa Eget kapital	1 853 202	1 779 289
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	999 000	1 800 123
Summa Långfristiga skulder		999 000	1 800 123

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 820 373	1 065 286
Leverantörsskulder		68 425	91 240
Skatteskulder		4 615	13 017
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	63 830	61 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	140 905	144 729
Summa Kortfristiga skulder		2 098 149	1 375 533

Summa Skulder		3 097 149	3 175 656
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 950 351	4 954 945
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 452	8 503
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	131 802	131 802
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	131 802	131 802
Erhållen ränta	43 380	31 793
Erlagd ränta	-75 429	-56 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200 205	115 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 169	-11 361
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 914	-11 899
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-37 083	-23 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 122	91 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-46 036	-39 286
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 036	-39 286
Årets kassaflöde	117 086	52 622
Likvida medel vid årets början	1 542 275	1 489 653
Likvida medel vid årets slut	1 659 360	1 542 275



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

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

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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
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	310 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 värme och vatten	1 274 736	1 191 300
	Hyrer garage och parkeringsplatser	61 441	59 900
	Övriga primära intäkter	9 982	1 838
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 346 159	1 253 038
	Avsatt till inre fond	-2 569	-2 569
	<i>Summa</i>	-2 569	-2 569
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 343 590	1 250 469
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	37 959
	Övriga sekundära intäkter	7 603	11 304
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 603	49 263
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-147 175	-126 374
	Snö och halk-bekämpning	0	-25 576
	Reparationer	-68 026	-42 957
	Planerat underhåll	-155 358	-157 500
	Försäkringsskador	0	-124 412
	El	-24 054	-24 395
	Uppvärmning	-237 908	-203 214
	Vatten	-47 760	-44 255
	Sophämtning	-65 208	-52 563
	Fastighetsförsäkring	-48 154	-44 188
	Kabel-TV och bredband	-21 542	-22 636
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 914	-42 914
	Förvaltningsavtalskostnader	-147 045	-134 355
	Övriga driftkostnader	-2 317	-3 480
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 007 461	-1 048 818

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	-5 000	0
	Administrationskostnader	-9 516	-12 651
	Extern revision	-13 375	-12 550
	Medlemsavgifter	-12 000	-12 000
	Föreningsverksamhet	0	-5 452
	Övriga förvaltningskostnader	-960	-945
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 850	-43 599
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 800	-46 500
	Revisionsarvode	-2 300	-2 500
	Övriga arvoden	0	-3 300
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 200
	Sociala avgifter	-14 528	-11 511
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 628	-67 011
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	-123 870	-123 870
	Avskrivning på markanläggning	-7 932	-7 932
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-131 802	-131 802
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	43 216	32 825
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	117	118
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 333	32 943

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 986 922	6 986 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 000	24 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	193 914	193 914
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 204 836	7 204 836
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 859 748	-3 727 946
	Årets avskrivningar	-131 802	-131 802
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 991 550	-3 859 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 213 286	3 345 088
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	181 000	181 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 288 000	3 288 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	304 000	304 000
	<i>Summa</i>	13 173 000	13 173 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 640 000	4 640 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 640 000	4 640 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	459 360	542 275
	Övriga fordringar	4 644	10 081
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	464 004	552 356
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 203	3 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 276	51 435
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	69 479	54 685

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 200 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 200 000	1 000 000

Not 14	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	2,82%	2026-09-30	1 026 000	27 000
Lämförsäkringar	1,34%	2025-12-31	1 352 558	16 000
Lämförsäkringar	1,44%	2025-03-31	440 815	3 036
			2 819 373	46 036

Långfristig del	999 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	27 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 793 373
Kortfristig del	1 820 373
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	46 036
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	184 144
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga 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	2,82%	2026-09-30	1 026 000	27 000
Lämförsäkringar	1,34%	2025-12-31	1 352 558	16 000
Lämförsäkringar	1,44%	2025-03-31	440 815	3 036
			2 819 373	46 036

Nästa års amortering av långfristig skuld	27 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 793 373
Kortfristig del	1 820 373

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	63 830	61 261
<i>Summa Övriga skulder</i>	63 830	61 261

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	120 622	119 388
	Upplupna räntekostnader	8 583	14 141
	Övriga upplupna kostnader	11 700	11 200
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	140 905	144 729

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 Vakteln i Motala, org.nr. 724000-0674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vakteln 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vakteln 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

Tor Nyman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KIANOSH SHARAFADIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:12:54



TOBIAS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:04:15



MARIANNE SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:41:59



MATTIAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:18:11



INGA-LILL WINELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:26:05



TOR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:11:49



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:50:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:10:41



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:50:58



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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.