



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Motorn i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Motorn i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-4775 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Motorn 3	2006-05-30	2008
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. 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.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utfördes under 2020 med godkänt resultat.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5108
50	garageplatser	1200
15	p-platser	0
Totalt 129 objekt		6308

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 30 st 3 rok, 17 st 4 rok. I föreningen finns även 1 st föreningslokal.

Föreningens fastighet är belägen på adresserna Staketgränd 1-4 i Skövde. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trappuppgångar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inge Karlsson	Ordförande	2021-06-17
Lars-Göran Stenström	Ledamot	2019-05-21
Marita Magnusson	Ledamot	2022-05-17
Laila Palm	Ledamot	2020-06-11
Lars-Erik Olsson	Ledamot	2018-05-24
Andreas Fasth	Ledamot	2022-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laila Palm, Marita Magnusson och Lars-Erik Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inge Karlsson, Lars-Göran Lenn Stenström, Laila Palm och Lars-Erik Olsson.

Revisorer har varit: Leif Knutsson med Maj-Britt Yavuz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lennart Colling (sammankallande) och Ann Wiking Ståhl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 33 medlemmar, varav 25 var röstberättigade (1 röst per lägenhet).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdaterades i maj 2023.

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.

Under 2023 har föreningen utfört följande;

Föreningen har genomfört en första större underhållsåtgärd på fastigheten. Det beslutades att byta ut takbeläggningen, ytskikt, plåttinklädnad och trallgolv på båda fastigheterna med början i Hus D. Entreprenaden för hus D, Staketgränd 1-2, genomfördes under hösten 2023. Nästa etapp med Hus C, Staketgränd 3-4, kommer att ske under våren 2024. Nya plåttinklädnader monterades.

Flera lägenheter har haft vatteninträngning med svåra skador som följd. En viss förbättring har konstaterats efter takbytet, men problemen finns kvar i viss utsträckning. foglagning har skett vid fönster och ytterligare foglagningar kommer att slutföras under våren 2024.

Taket på garageinfarten har fått ny takbeläggning med Icopal papp och cellplast. Plåttinklädnad av insida sarg, avledning av dagvatten samt sedumbeläggning kommer att slutföras under våren 2024.

Upphandling har skett av ett nytt system för fjärravläsning av elkonsumtionen i lägenheterna. Montering kommer att ske i början av 2024.

Under året har det uppstått problem med hissarna som tidvis har varit ur funktion. Ett byte av kretskort och armaturer har skett.

Den yttre miljön har fått en klar förbättring med nyplantering av blommor.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fogning runt fönster samt kontroll av betongelements skarvarna.
- Byte av garageport
- Invändig målning av trapphus
- Utvändig fasadmålning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85, varav 84 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83, varav 82 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	264	264	279	236	271
Skuldsättning, kr/kvm	5 800	5 887	6 595	6 682	6 769
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 163	7 270	8 144	8 252	8 359
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	155	150	159	146	148
Årsavgifter, kr/kvm	887	854	849	840	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	780	747	751	734	742
Nettoomsättning, tkr	4 918	4 714	4 738	4 630	4 681
Resultat efter finansiella poster, tkr	-883	434	669	445	697
Soliditet, %	65	65	63	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror till största delen på avskrivningarna på 1 046 244 kr som inte påverkar kassaflödet. Föreningen har under 2023 även haft en större planerad kostnad för underhåll som också påverkar resultatet före disposition ur yttre fond. Föreningen har dock en god likviditet och styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

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	65 723 000	0	0	65 723 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 999 025	0	-716 800	5 282 225
S:a bundet eget kapital, kr	71 722 025	0	-716 800	71 005 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-161 775	433 586	716 800	988 611
Årets resultat, kr	433 586	-433 586	-833 171	-883 171
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	271 811	0	-116 371	105 440
S:a eget kapital, kr	71 993 836	0	-833 171	71 110 665

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 784 000 kr och ianspråktagande har skett med 1 500 800 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	271 811
Årets resultat, kr	-883 171
Reservation till underhållsfond, kr	-784 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 500 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	105 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	105 440

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-883 171 kr
Avsättning till underhållsfond	-784 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>1 500 800 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	716 800 kr

Resultat efter fondförändring **-166 371 kr**

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	4 918 094	4 713 964
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 918 094	4 713 964
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 822 667	-2 289 737
Övriga externa kostnader	Not 4	-207 479	-231 347
Personalkostnader	Not 5	-146 078	-130 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 046 244	-1 046 244
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 222 468	-3 698 152
RÖRELSERESULTAT		-304 374	1 015 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41 250	4 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 047	-587 147
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-578 797	-582 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-883 171	433 586
ÅRETS RESULTAT		-883 171	433 586

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	106 423 866	107 470 109
Summa materiella anläggningstillgångar		106 423 866	107 470 109
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		106 424 366	107 470 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 439	0
Övriga fordringar	Not 9	1 590 346	1 212 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	90 686	34 184
Summa kortfristiga fordringar		1 705 471	1 246 993
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 200 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 905 471	2 446 993
SUMMA TILLGÅNGAR		109 329 837	109 917 603

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 723 000	65 723 000
Fond för yttre underhåll	5 282 225	5 999 025
Summa bundet eget kapital	71 005 225	71 722 025
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	988 611	-161 775
Årets resultat	-883 171	433 586
Summa fritt eget kapital	105 440	271 811
Summa eget kapital	71 110 665	71 993 836
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 32 876 386	36 586 386
Summa långfristiga skulder	32 876 386	36 586 386
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 710 000	550 000
Leverantörsskulder	860 516	66 804
Skatteskulder	9 348	4 868
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 1 809	24 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 761 112	691 530
Summa kortfristiga skulder	5 342 785	1 337 381
Summa skulder	38 219 171	37 923 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 329 837	109 917 603

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-304 374	1 015 812
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 046 244	1 046 244
	741 870	2 062 055
Erhållen ränta	41 250	4 921
Erlagd ränta	-620 047	-587 147
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	163 073	1 479 830
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 282	-6 569
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	845 405	142 432
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	903 196	1 615 693
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-550 000	-4 463 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-550 000	-4 463 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	353 196	-2 847 807
Likvida medel vid årets början	2 407 220	5 255 028
Likvida medel vid årets slut	2 760 416	2 407 220
	353 196	-2 847 807

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 - 20 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 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	4 225 464	4 024 356
Hysesintäkt garage och bilplatser	336 360	331 409
Årsavgift el	137 456	168 348
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	168 192	168 192
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	11 517	4 988
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 003	1 955
Övriga intäkter och ersättningar	37 102	14 716
	4 918 094	4 713 964
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-360 509	-153 023
El	-312 525	-259 564
Uppvärmning	-537 581	-563 869
Vatten	-126 384	-119 981
Renhållning	-87 477	-83 995
TV, bredband, iptelefoni	-170 820	-170 820
Serviceavtal	-44 281	-40 464
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 296	-17 953
Förvaltningskostnader	-470 320	-472 963
Försäkringar	-54 475	-40 709
Fastighetsskatt	-118 226	-113 746
Periodiskt underhåll	-1 500 800	-182 575
Övriga driftskostnader	-20 973	-70 075
	-3 822 667	-2 289 737
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 800	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-154 837	-139 752
Föreningsverksamhet	-919	-617
Kontorsutrustning och -material	0	-8 730
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-332	-317
Konsulter	0	-13 319
Förbrukningsinventarier	0	-23 214
Medlemsavgifter HSB	-32 272	-30 999
Stämma och styrelse	-7 319	-3 700
	-207 479	-231 347
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-71 823	-57 939
Vicevärdsarvode	-54 000	-54 000
Övriga arvoden	-3 750	-1 250
Revisionsarvode	-2 972	-2 794
Sociala avgifter	-13 533	-11 841
Utbildning	0	-3 000
	-146 078	-130 824
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 046 244	-1 046 244
	-1 046 244	-1 046 244

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

113 473 831 113 473 831

Ingående anskaffningsvärde mark

3 898 050 3 898 050

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

117 371 881 117 371 881

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 901 772 -8 855 528

Årets avskrivningar byggnader

-1 046 244 -1 046 244

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 948 015 -9 901 772

Utgående redovisat värde

106 423 866 107 470 109

Redovisade värden byggnader

102 525 816 103 572 059

Redovisade värden mark

3 898 050 3 898 050

Fastighetsbeteckning: Motorn 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2008	85 000 000	24 000 000	109 000 000	109 000 000
Lokaler		1 653 000		1 653 000	1 653 000
		86 653 000	24 000 000	110 653 000	110 653 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning

50 824 000 50 824 000

varav i eget förvar

-11 000 -11 000

Summa ställda säkerheter

50 813 000 50 813 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

1 560 416 1 207 220

Skattekonto

10 805 5 589

Övriga fordringar

19 125 0

1 590 346 1 212 809

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 686 34 184

90 686 34 184

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-07	400 000	400 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-09	800 000	0
Placering HSB 6 mån			0	800 000
			1 200 000	1 200 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,90%	2026-01-21	6 511 159	100 000
Stadshypotek AB	0,77%	2025-03-30	4 775 996	152 000
Stadshypotek AB	0,77%	2024-09-30	3 160 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2027-12-22	6 689 673	150 000
Swedbank Hypotek AB	2,80%	2029-03-23	6 625 954	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,60%	2032-03-25	8 823 604	48 000
			36 586 386	550 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				32 876 386
Nästa års amortering av långfristig skuld				550 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 160 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 710 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,68%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				33 836 386
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				14 709 558
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 350	12 781
Arbetsgivaravgifter	459	4 351
Övriga kortfristiga skulder	0	7 047
	1 809	24 179

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	84 855	110 945
Förutbetalda årsavgifter och hyror	456 503	413 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 754	167 245
	761 112	691 530

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Inge Karlsson

Lars-Göran Stenström

Lars-Erik Olsson

Marita Magnusson

Laila Palm

Andreas Fasth

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

Leif Knutsson

Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557512114729



Signerat IK, LO, MM, AF, LP, LLS, LK, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Motorn i Skövde, org.nr. 716410-4775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Motorn i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Motorn i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Knutsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Motorn i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 07:20:57



LARS-ERIK OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 08:55:59



MARITA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 16:59:12



ANDREAS FASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:46:57



LAILA PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:55:27



LARS-GÖRAN LENN STENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:35:52



LEIF KNUTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:18:46



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:07:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Motorn i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF KNUTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:13:02



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:06:47



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 föreningsstämmans 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.