







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Holstensgården i Motala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Holstensgården i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålen 1	1949-01-01	1949
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
7	lokaler (hyresrätt)	178
14	p-platser	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 680
23	garageplatser	54
Totalt 95 objekt		**2 912**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tina Larsson	Ordförande	2018-05-14
Birgitta Pettersson	Ledamot	2018-05-14
Monica Ståhl	Ledamot	2018-05-14
Anders Löfkvist	Ledamot	2018-05-14
Ian Linde	Ledamot	2024-07-16

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Larsson, Birgitta Pettersson, Ian Linde och Monica Ståhl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tina Larsson och Monica Ståhl.

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

Valberedning har varit: Ian Linde (sammankallande), Ingrid Tyra Lin Ternblad samt Anders Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-10-10.

2024:

- Modernisering av hissen i 10 A
- Införande av Grannsamverkan
- Radonmätning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Stambyte.
2015	Dränering av hus nr 8.
2017	Tvättning, behandling samt målning av samtliga hus.
2020	Målning av golv och väggar i soprum. Byte av ute belysning av samtliga hus och garage. Tvättning av gavlar för samtliga hus.
2022	Modernisering av hissen 10 b. Montering av 2st ladd punkter. Iordningsställande av gym i 10:an. Rengöring av samtliga fläktar. Iordningsställande av ny lokal i 6:an.
2023	Uppdatering och komplettering av 3st skyddsrum
2023	OVK genomförd
2023	Målning av träpanel miljöhus och entrébodar
2023	Ny entrédörr till gästrum/styrelserum

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

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

Årtal	Åtgärd
2030	Dränering av 6:an och 10:an. Modernisering av hissen 8 a.
2026	Ev byte av eller målning samtliga fönster i trapphusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	315	212	216	309	317
Skuldsättning, kr/kvm	3 793	4 020	4 328	4 559	4 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 123	4 369	4 635	4 881	5 127
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	237	211	223	190	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	920	885	885	885
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	898	877	884	889
Nettoomsättning, tkr	2 865	2 585	2 491	2 507	2 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	391	77	197	452	493
Soliditet, %	30	27	25	24	21

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

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

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

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	124 810	0	0	124 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	528 110	0	-47 377	480 733
S:a bundet eget kapital, kr	**652 920**	**0**	**-47 377**	**605 543**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 736 018	77 139	47 377	3 860 534
Årets resultat, kr	77 139	-77 139	391 337	391 337
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 813 157**	**0**	**438 714**	**4 251 871**
S:a eget kapital, kr	**4 466 077**	**0**	**391 337**	**4 857 414**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 139 377 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	3 813 157
Årets resultat, kr	391 337
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	139 377
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 251 871**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 251 871**

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

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 865 303	2 585 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 240	30 088
Summa Rörelseintäkter		**2 916 543**	**2 615 569**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 741 238	-1 796 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 726	-45 236
Personalkostnader	Not 6	-57 239	-48 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-386 731	-362 574
Summa Rörelsekostnader		**-2 241 934**	**-2 252 634**
Rörelseresultat		**674 609**	**362 936**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 512	16 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 784	-302 171
Summa Finansiella poster		**-283 272**	**-285 797**
Resultat efter finansiella poster		**391 337**	**77 139**
Resultat före skatt		**391 337**	**77 139**
Årets resultat		**391 337**	**77 139**

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 498 307	15 278 886
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	18 485	20 795
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	353 124
Summa Materiella anläggningstillgångar		**15 516 792**	**15 652 804**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**15 517 292**	**15 653 304**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		690	2 171
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	0	5 941
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	857 962	610 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	62 928	57 029
Summa Kortfristiga fordringar		**921 581**	**675 521**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**921 581**	**1 175 521**
Summa Tillgångar		**16 438 873**	**16 828 826**

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 810	124 810
Fond för yttre underhåll		480 733	528 110
Summa Bundet eget kapital		**605 543**	**652 920**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 860 534	3 736 018
Årets resultat		391 337	77 139
Summa Fritt eget kapital		**4 251 871**	**3 813 157**
Summa Eget kapital		**4 857 414**	**4 466 077**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 058 646	11 470 721
Summa Långfristiga skulder		**8 058 646**	**11 470 721**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 990 856	238 509
Leverantörsskulder		156 518	259 265
Skatteskulder	Not 18	18 770	30 525
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	76 357	72 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	280 312	290 795
Summa Kortfristiga skulder		**3 522 813**	**892 028**
Summa Skulder		**11 581 459**	**12 362 749**
Summa Eget kapital och skulder		**16 438 873**	**16 828 826**

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	674 609	362 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	386 731	362 574
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**386 731**	**362 574**
Erhållen ränta	5 137	15 624
Erlagd ränta	-288 752	-304 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**777 725**	**436 996**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 861	-42 028
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-119 594	1 127
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-91 734**	**-40 901**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**685 992**	**396 095**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-250 718	40 933
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-250 718**	**40 933**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-659 728	-659 728
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-659 728**	**-659 728**
Årets kassaflöde	**-224 455**	**-222 700**
Likvida medel vid årets början	**1 066 928**	**1 289 628**
Likvida medel vid årets slut	**842 473**	**1 066 928**

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

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.

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	6 435 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten, kabeltv och bredband	2 737 380	2 466 108
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	900	0
	Hyror lokaler	27 864	29 402
	Hyror garage och parkeringsplatser	78 560	77 550
	Hyror förbrukningsbaserad	1 270	1 224
	Övriga primära intäkter	19 329	11 197
	Summa Bruttoomsättning	**2 865 303**	**2 585 481**
	Summa Nettoomsättning	**2 865 303**	**2 585 481**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	42 425	0
	Övriga sekundära intäkter	8 815	30 088
	Summa Övriga rörelseintäkter	**51 240**	**30 088**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-256 300	-319 393
	Snö och halk-bekämpning	0	-39 550
	Reparationer	-140 828	-85 502
	Planerat underhåll	-139 377	-178 264
	Försäkringsskador	0	-84 043
	El	-100 191	-97 631
	Uppvärmning	-479 575	-420 291
	Vatten	-111 397	-98 119
	Sophämtning	-106 268	-80 426
	Fastighetsförsäkring	-45 524	-42 662
	Kabel-TV och bredband	-39 918	-39 149
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 200	-93 109
	Förvaltningsavtalskostnader	-192 891	-175 867
	Övriga driftkostnader	-33 769	-42 344
	Summa Driftskostnader	**-1 741 238**	**-1 796 350**

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-100	-2 921
	Administrationskostnader	-12 687	-6 346
	Extern revision	-14 250	-12 175
	Medlemsavgifter	-20 400	-20 400
	Föreningsverksamhet	-4 550	-2 593
	Övriga förvaltningskostnader	-4 739	-802
	Summa Övriga externa kostnader	**-56 726**	**-45 236**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-48 250	-39 000
	Revisionsarvode	0	-2 500
	Övriga arvoden	-2 001	-2 001
	Sociala avgifter	-6 988	-4 972
	Summa Personalkostnader	**-57 239**	**-48 473**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-384 421	-360 264
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 310	-2 310
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-386 731**	**-362 574**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 304	16 063
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	208	311
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 512**	**16 374**

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 125 449	26 125 449
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 500	39 500
	Årets investeringar	603 842	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**26 768 791**	**26 164 949**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 886 063	-10 525 799
	Årets avskrivningar	-384 421	-360 264
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 270 484**	**-10 886 063**
	Utgående redovisat värde	**15 498 307**	**15 278 886**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	646 000
	Summa	**30 007 000**	**30 007 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	16 912 995	16 912 995
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**16 912 995**	**16 912 995**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	23 105	100 648
	Årets försäljning/utrangering	0	-77 543
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**23 105**	**23 105**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 310	-100 648
	Årets avskrivningar	-2 310	-2 310
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	100 648
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 620**	**-2 310**
	Utgående redovisat värde	**18 485**	**20 795**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	353 124	417 162
	Omklassificering till byggnad	-353 124	-64 038
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**353 124**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Fordring hos koncernföretag		
	Fordring hos koncernföretag	0	5 941
	Summa Fordring hos koncernföretag	**0**	**5 941**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	842 473	566 928
	Övriga fordringar	15 489	43 452
	Summa Övriga fordringar	**857 962**	**610 380**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	1 625
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 928	55 404
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**62 928**	**57 029**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**500 000**

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Länförsäkringar	2,91%	2027-03-31	5 744 805	150 000
Länförsäkringar	2,48%	2026-03-31	2 763 841	300 000
Länförsäkringar	1,69%	2025-12-31	2 540 856	209 728
			11 049 502	**659 728**

Långfristig del	8 058 646
Nästa års amortering av långfristig skuld	450 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 540 856
Kortfristig del	2 990 856
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	659 728
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 638 912
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	18 770	30 525
Summa Skatteskulder	**18 770**	**30 525**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	21 445	18 022
Inre fond	54 912	54 912
Summa Övriga skulder	**76 357**	**72 934**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	229 826	238 841
Upplupna räntekostnader	39 286	41 254
Övriga upplupna kostnader	11 200	10 700
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**280 312**	**290 795**

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.

Transaktion 09222115557539968699 Signerat TL, BP, IL, AL, MS, AK, CG

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Holstensgården i Motala, org.nr. 724000-0666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Holstensgården 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. 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 Holstensgården 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

Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TINA LARSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:54:35

BIRGITTA PETTERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 12:37:05

IAN LINDE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:33:45

ANDERS LÖFKVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:57:27

MONICA STÅHL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 10:01:17

ANDERS KARLSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:30:50

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:51:57

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS KARLSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:33:28

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:52:45

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.