



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vakteln i Motala  
Org nr 724000-0674

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Vakteln i Motala

Org nr 724000-0674

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 76:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1944 på fastigheterna Lasarettet 11 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Storgatan 10 A-D.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 30 bostäder med en sammanlagd yta av 1 532 kvm. Medelytan för bostäder är ca 50 kvm

|                        | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|------------------------|--------------|------------|
| 1 rum                  | 8            | 332        |
| 2 rum                  | 22           | 1 200      |
| Lägenheter bostadsrätt | 30           | 1 532      |
| Lokaler hyresrätt      | 2            |            |
| Garage                 | 18           |            |
| P-platser              | 13           |            |

### Medlemsinformation

#### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Inga-Lill Winell, ordförande  
Kianosh Sharafadin, vice ordförande  
Mattias Johansson, sekreterare  
Gunnel Dahlström, ledamot  
Micael Palmqvist, HSB ledamot



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Kianosh Sharafadin och Mattias Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Inga-Lill Winell, Gunnel Dahlström, Kianosh Sharafadin och Mattias Johansson två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen

### **Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse**

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 34 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelse skett.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Tor Nyman valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### **Fullmäktige**

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Inga-Lill Winell

Ersättare: Mattias Johansson

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av styrelsen.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsunderhåll**

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Takbesiktning, spolning och behandling av tak. Tillsyn av värmen.

Historiskt underhåll

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019      | Takbesiktning utfört av Bra-Besiktningar. Service på garageportarna samt låsen. Batteribyen i samtliga brandvarnare.                                                                                                          |
| 2018      | Undersökt och utfört förbättringsåtgärder för att undvika översvämningar i källaren. Byte av Stamventiler i källaren. OVK-besiktning, Rengöring av Ventilationskanalerna. Byte av plåt smygarna runt fönstren längs Storgatan |
| 2017      | Målning parkeringslinjer. Samt fönsterbyte, stambyte och dränering.                                                                                                                                                           |



### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2012.

Underhåll de närmaste åren: Byte av låssystem. Värmeanläggningar. Se över tak och balkonger.

### Väsentliga avtal

Linus Andersson, HSB, har varit föreningens vicevärd under verksamhetsåret. Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, teknisk skötsel och jouravtal finns med HSB Boservice

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via ComHem.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

### Ekonomi

#### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna höjts med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 719 kr/kvm. Den 1 januari 2021 höjs årsavgifterna med 2%.

#### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 7 321 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

#### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 003 517 kr. Under året har föreningen amorterat 45 277 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

#### Årets resultat

Årets resultat blev 231 739 kr.

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 1 168       | 1 153       | 1 129       | 1 080       | 1 062       |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 279         | 315         | 104         | 277         | -162        |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 232         | 264         | 50          | 209         | -253        |
| Balansomslutning (tkr)                  | 5 277       | 5 021       | 4 803       | 4 828       | 4 618       |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 497         | 483         | 433         | 595         | 583         |
| Soliditet (%)                           | 37%         | 35%         | 31%         | 30%         | 26%         |

#### Definitioner av nyckeltalen:

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

an



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vakteln i Motala  
Org nr 724000-0674

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Insatser | Upplåtelseavgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|------------------|----------------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 26 401   | 104 284          | 482 746              | 868 702             | 263 692        | 1 745 825 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman                        |          |                  |                      | 263 692             | -263 692       |           |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                  | 49 000               | -49 000             |                |           |
| Ianspråkstagande av fond för<br>yttre<br>underhåll                    |          |                  | -35 110              | 35 110              |                |           |
| Årets resultat                                                        |          |                  |                      |                     | 231 739        |           |
| Belopp vid årets utgång                                               | 26 401   | 104 284          | 496 636              | 1 118 504           | 231 739        | 1 977 564 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                  | 1 132 394        |
| Disposition ur Fond för yttre underhåll              | 35 110           |
| Avsatt till Fond för yttre underhåll                 | -49 000          |
| Årets resultat                                       | 231 739          |
| <b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b> | <b>1 350 243</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 350 243 |
|-------------------------|-----------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 168 400                | 1 152 583                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 13 948                   | 7 009                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 182 348</b>         | <b>1 159 592</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -560 613                 | -539 643                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -164 642                 | -157 340                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -35 110                  | 0                        |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -38 679                  | -43 319                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -104 064                 | -104 067                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-903 108</b>          | <b>-844 369</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>279 240</b>           | <b>315 223</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 5 425                    | 3 066                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -52 927                  | -54 597                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-47 502</b>           | <b>-51 531</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>231 739</b>           | <b>263 692</b>           |

| Tilläggsupplysning                           |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 231 739        | 263 692        |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | -49 000        | -50 000        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 35 110         | 0              |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>217 849</b> | <b>213 692</b> |

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                  |                  |
|-------|------------------|------------------|
| Not 9 | 3 299 676        | 3 403 740        |
|       | <u>3 299 676</u> | <u>3 403 740</u> |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| Not 10 | 500        | 500        |
|        | <u>500</u> | <u>500</u> |

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

### Summa anläggningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>3 300 176</u> | <u>3 404 240</u> |
|------------------|------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

|     |   |
|-----|---|
| 250 | 0 |
|-----|---|

Avräkningskonto HSB

|         |         |
|---------|---------|
| 613 962 | 758 453 |
|---------|---------|

Övriga kortfristiga fordringar

|        |        |
|--------|--------|
| 18 497 | 17 102 |
|--------|--------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 11 | 43 821         | 41 049         |
|        | <u>676 530</u> | <u>816 604</u> |

**Summa kortfristiga fordringar**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

|        |                  |                |
|--------|------------------|----------------|
| Not 12 | 1 300 000        | 800 000        |
|        | <u>1 300 000</u> | <u>800 000</u> |

**Summa kortfristiga placeringar**

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>1 976 530</u> | <u>1 616 604</u> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>5 276 706</u> | <u>5 020 844</u> |
|------------------|------------------|

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Insatser                         | 26 401         | 26 401         |
| Upplåtelseavgifter               | 104 284        | 104 284        |
| Fond för yttre underhåll         | 496 636        | 482 746        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>627 321</b> | <b>613 431</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 118 504        | 868 702          |
| Årets resultat                  | 231 739          | 263 692          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 350 243</b> | <b>1 132 394</b> |

### Summa eget kapital

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 13 | <b>1 977 564</b> | <b>1 745 825</b> |
|--------|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 2 503 763        | 3 005 794        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>2 503 763</b> | <b>3 005 794</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 499 754        | 43 000         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 | 56 932         | 57 964         |
| Leverantörsskulder                           |        | 108 839        | 64 354         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 | 1 743          | 1 743          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 17 244         | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 110 867        | 102 163        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>795 379</b> | <b>269 225</b> |

### Summa skulder

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>3 299 142</b> | <b>3 275 019</b> |
|------------------|------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 276 706</b> | <b>5 020 844</b> |
|------------------|------------------|



| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 231 738                          | 263 692                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                                             | 104 064                          | 104 067                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | <u>335 802</u>                   | <u>367 759</u>                   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -4 417                           | 22 819                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 69 400                           | -3 056                           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <u><b>400 785</b></u>            | <u><b>387 522</b></u>            |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -45 277                          | -43 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <u><b>-45 277</b></u>            | <u><b>-43 000</b></u>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>355 508</b>                   | <b>344 522</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>1 558 453</b>                 | <b>1 213 930</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>1 913 961</b>                 | <b>1 558 452</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 310 389 kr.

### Lån

Av föreningens lån förfaller 452 959 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Noter**

| Not 2                                                                   | Nettoomsättning                               | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                         |                                               | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|                                                                         | Årsavgifter bostäder                          | 1 100 952        | 1 079 424        |
|                                                                         | Hysesintäkt garage och bilplatser             | 64 339           | 64 600           |
|                                                                         | Avsatt till inre fond                         | -2 569           | -2 569           |
|                                                                         | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter    | 5 678            | 11 128           |
|                                                                         |                                               | <b>1 168 400</b> | <b>1 152 583</b> |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                                     |                                               |                  |                  |
|                                                                         | Återbäring försäkringsbolag                   | 6 627            | 0                |
|                                                                         | Kundbonus                                     | 7 321            | 7 009            |
|                                                                         |                                               | <b>13 948</b>    | <b>7 009</b>     |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                            |                                               |                  |                  |
|                                                                         | Reparationer                                  | -45 929          | -19 555          |
|                                                                         | El                                            | -24 969          | -29 239          |
|                                                                         | Uppvärmning                                   | -174 160         | -175 356         |
|                                                                         | Vatten                                        | -45 033          | -40 587          |
|                                                                         | Renhållning                                   | -42 686          | -39 950          |
|                                                                         | TV, bredband, iptelefoni                      | -22 578          | -21 601          |
|                                                                         | Obligatoriska besiktningar                    | -4 975           | 0                |
|                                                                         | Fastighetsskötsel och lokalvård               | -118 832         | -127 800         |
|                                                                         | Försäkringar                                  | -36 334          | -34 606          |
|                                                                         | Fastighetsskatt                               | -36 261          | -36 261          |
|                                                                         | Övriga driftskostnader                        | -8 856           | -14 688          |
|                                                                         |                                               | <b>-560 613</b>  | <b>-539 643</b>  |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                                   |                                               |                  |                  |
|                                                                         | Extern revisionsarvode                        | -9 500           | -9 438           |
|                                                                         | Förvaltningskostnader                         | -122 546         | -119 477         |
|                                                                         | Kostnader överlåtelse och panter              | -6 129           | -9 974           |
|                                                                         | Föreningsverksamhet                           | -2 294           | -1 358           |
|                                                                         | Kontorsutrustning och -material               | 0                | -969             |
|                                                                         | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 174           | 0                |
|                                                                         | Förbrukningsinventarier                       | -9 999           | -624             |
|                                                                         | Medlemsavgifter HSB                           | -12 000          | -12 000          |
|                                                                         | Stämma och styrelse                           | 0                | -3 500           |
|                                                                         |                                               | <b>-164 642</b>  | <b>-157 340</b>  |
| <b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>                                      |                                               |                  |                  |
|                                                                         | Underhåll övrigt                              | -35 110          | 0                |
|                                                                         |                                               | <b>-35 110</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                                               |                  |                  |
|                                                                         | Arvode till styrelsen                         | -29 400          | -35 800          |
|                                                                         | Övriga personalkostnader                      | -2 220           | 0                |
|                                                                         | Revisionsarvode                               | -1 300           | -1 000           |
|                                                                         | Sociala avgifter                              | -5 759           | -6 519           |
|                                                                         |                                               | <b>-38 679</b>   | <b>-43 319</b>   |
| <b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                               |                  |                  |
|                                                                         | Byggnader                                     | -96 132          | -96 135          |
|                                                                         | Markanläggningar                              | -7 932           | -7 932           |
|                                                                         | <b>Summa avskrivningar</b>                    | <b>-104 064</b>  | <b>-104 067</b>  |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 6 640 829        | 6 640 829        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 24 000           | 24 000           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 193 914          | 193 914          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 858 743</b> | <b>6 858 743</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 388 019        | -3 291 884        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -96 132           | -96 135           |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -66 984           | -59 052           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -7 932            | -7 932            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 559 067</b> | <b>-3 455 003</b> |

**Utgående bokfört värde** **3 299 676** **3 403 740**

|                                  |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Bokförda värden byggnader        | 3 156 678 | 3 252 810 |
| Bokförda värden mark             | 24 000    | 24 000    |
| Bokförda värden markanläggningar | 118 998   | 126 930   |

**Fastighetsbeteckning:** Lasarettet 11

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad          | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1944    | 7 600 000        | 2 877 000        | 10 477 000        | 10 477 000        |
| Lokaler           |         | 179 000          | 304 000          | 483 000           | 483 000           |
|                   |         | <b>7 779 000</b> | <b>3 181 000</b> | <b>10 960 000</b> | <b>10 960 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |            |            |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|        | Medlemsandel HSB                       | 500        | 500        |
|        |                                        | <b>500</b> | <b>500</b> |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |               |               |
|--------|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
|        | Förutbetald försäkring                              | 39 241        | 36 334        |
|        | Upplupna ränteintäkter                              | 758           | 333           |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 822         | 4 382         |
|        |                                                     | <b>43 821</b> | <b>41 049</b> |

| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar |                  |                |
|--------|---------------------------------|------------------|----------------|
|        | Placeringskonto                 | 1 300 000        | 800 000        |
|        |                                 | <b>1 300 000</b> | <b>800 000</b> |

| Not 13 | Eget kapital                                                    | Insatser      | Upplåtelse-avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
|        | Belopp vid årets ingång                                         | 26 401        | 104 284             | 482 746              | 868 702             | 263 692        |
|        | Resultatdisposition enligt stämmobeslut                         |               |                     | 0                    | 263 692             | -263 692       |
|        | Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |               |                     | 49 000               | -49 000             |                |
|        | Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                     |               |                     | -35 110              | 35 110              |                |
|        | Årets Resultat                                                  |               |                     |                      |                     | 231 739        |
|        | Belopp vid årets utgång                                         | <b>26 401</b> | <b>104 284</b>      | <b>496 636</b>       | <b>1 118 504</b>    | <b>231 739</b> |



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Lämförsäkringar |              | 1,75%     | 2025-12-31 | 1 416 558        | 16 000               |
| Lämförsäkringar |              | 1,44%     | 2021-03-30 | 452 959          | 3 036                |
| Stadshypotek    |              | 1,83%     | 2022-09-30 | 1 134 000        | 27 000               |
|                 |              |           |            | <b>3 003 517</b> | <b>46 036</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 503 763**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 184 144  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 773 337

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 4 640 000 4 640 000  
**Summa ställda säkerheter** 4 640 000 4 640 000

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 57 964        | 55 396        |
| Avsättning     | 2 569         | 2 569         |
| Uttag          | -3 601        | 0             |
|                | <b>56 932</b> | <b>57 964</b> |

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 1 743        | 1 743        |
|                             | <b>1 743</b> | <b>1 743</b> |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |               |          |
|-----------------------|---------------|----------|
| Personalens källskatt | 11 485        | 0        |
| Arbetsgivaravgifter   | 5 759         | 0        |
|                       | <b>17 244</b> | <b>0</b> |

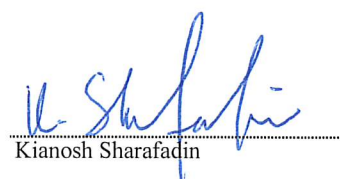
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 7 023          | 7 165          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 93 663         | 85 117         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 181         | 9 881          |
|                                                     | <b>110 867</b> | <b>102 163</b> |

Motala 26/02 2021

  
 Gunnel Dahlström

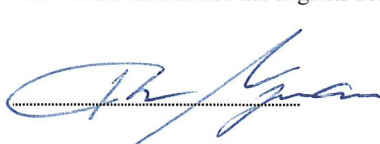
  
 Inga-Lill Winell

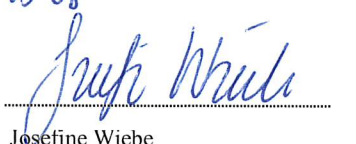
  
 Kianosh Sharafadin

  
 Mattias Johansson

  
 Micael Palmqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-08

  
 Tore Nyman  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Josefine Wiebe  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# 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 2020.

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 2020 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.

AN



## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 26/02 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tore Nyman  
Av föreningen vald revisor