







Årsredovisning 2025

HSB brf Almen i Motala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Almen i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0625 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Almen 10	1955-01-01	1954
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	lokaler (hyresrätt)	225
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 472
11	garageplatser	186
13	p-platser	0
Totalt 77 objekt		**2 883**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 14 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Isac Jensen	Ordförande	2024-08-29
Inger Rundgren	Ledamot	2017-05-30
Lena Wallerström	Ledamot	2021-11-18
Annelie Lüning	Ledamot	2017-05-30
Piched Byström	Ledamot	2025-05-20
Oskar Hahne Åberg	Ledamot	2024-01-09
Rickard Johansson	Ledamot	2024-08-29
Lisa Stadig	Ledamot	2025-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Stadig, Piched Byström, Rickard Johansson, Oskar Hane Åberg samt Isac Jensen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Rundgren, Lena Wallerström, Rickard Johansson och Isac Jensen.

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

Valberedning har varit: Marcus Lejonqvist (sammankallande), Gudrun Lidehorn samt Marita Grönvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Föreningen har IMD gällande el samt har tecknat ett gemensamt avtal för bredband.

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 2024-09-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Dräneringsarbetet och återställande av gemensamma ytor har slutförts.
- Upprustning av staket och belysning på innergården.
- Förstärkning av uppstöttningen mot granne bakom D-uppgången.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2025: Dränering av samtliga huskroppar i föreningen slutförd.

- 2024: Anpassningar av föreningens avloppssystem för påkoppling till kommunens system och upprustning av avlopp inom föreningen genomförd.
- 2024: Installerat system för att motverka översvämningar i föreningens lokaler.
- 2024: Gruppanslutning av bredband och tv via Telia
- 2023: Undersökning av balkongrenovering och ev. inglasning (Bygglov finns klart), Genomgång/underhåll av skyddsrum (2st)
- 2020: Energideklaration, Injustering av Kv-värde i lägenheter,.
- 2019: Ny fjärrvärmecentral
- 2017: Byte av tak (Båda huskropparna)
- 2016: Målning av räcken och garageportar
- 2005-2006: Stamrenovering och badrumsrenovering

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

- 2027-2029: Balkongrenovering
- 2028: Upprustning av garagebyggnaden.
- 2027-2028: Byte av låssystem
- 2027: Besiktning och upprustning av tvättstuga
- 2026: Fortsatt upprustning av områden på innergården efter genomförd dränering.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	221	340	239	218
Skuldsättning, kr/kvm	2 696	2 757	2 448	2 502	2 556
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 145	3 216	2 671	2 730	2 789
Räntekänslighet, %	3	4	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	238	243	208	253	227
Årsavgifter, kr/kvm	996	903	817	771	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	81	83	86
Totala intäkter, kr/kvm	928	847	861	851	811
Nettoomsättning, tkr	2 652	2 428	2 417	2 246	2 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	403	344	384	390	332
Soliditet, %	40	37	40	37	35

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	68 585	0	0	68 585
Underhållsfond, kr	604 815	0	66 000	670 815
S:a bundet eget kapital, kr	**673 400**	**0**	**66 000**	**739 400**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 109 115	344 018	-66 000	4 387 133
Årets resultat, kr	344 018	-344 018	403 296	403 296
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 453 133**	**0**	**337 296**	**4 790 429**
S:a eget kapital, kr	**5 126 533**	**0**	**403 296**	**5 529 829**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 453 133
Årets resultat, kr	403 296
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 790 429**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 790 429**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 652 091	2 428 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 916	14 422
Summa Rörelseintäkter		**2 674 007**	**2 442 916**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 657 751	-1 576 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 479	-52 524
Personalkostnader	Not 6	-65 300	-64 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 856	-254 688
Summa Rörelsekostnader		**-2 060 386**	**-1 948 577**
Rörelseresultat		**613 621**	**494 339**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 509	86 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-232 834	-236 769
Summa Finansiella poster		**-210 325**	**-150 321**
Resultat efter finansiella poster		**403 296**	**344 018**
Resultat före skatt		**403 296**	**344 018**
Årets resultat		**403 296**	**344 018**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 953 724	7 379 815
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	4 146 221
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 953 724**	**11 526 036**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**12 954 224**	**11 526 536**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		7 114	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	830 580	1 100 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 050	95 105
Summa Kortfristiga fordringar		**929 744**	**1 195 780**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 300 000**
Summa Omsättningstillgångar		**929 744**	**2 495 780**
Summa Tillgångar		**13 883 968**	**14 022 315**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 585	68 585
Fond för yttre underhåll		670 815	604 815
Summa Bundet eget kapital		**739 400**	**673 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 387 133	4 109 115
Årets resultat		403 296	344 018
Summa Fritt eget kapital		**4 790 430**	**4 453 133**
Summa Eget kapital		**5 529 829**	**5 126 533**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 773 531	7 949 239
Leverantörsskulder		178 081	615 532
Skatteskulder	Not 17	8 808	7 451
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	44 003	82 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	349 716	241 186
Summa Kortfristiga skulder		**8 354 139**	**8 895 782**
Summa Skulder		**8 354 139**	**8 895 782**
Summa Eget kapital och skulder		**13 883 968**	**14 022 315**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	613 621	494 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	266 856	254 688
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**266 856**	**254 688**
Erhållen ränta	25 979	94 678
Erlagd ränta	-203 884	-239 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**702 572**	**603 901**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-38 332	22 507
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-394 885	246 572
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-433 217**	**269 079**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**269 355**	**872 979**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 694 544	-3 827 253
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 694 544**	**-3 827 253**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 708	1 346 792
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-175 708**	**1 346 792**
Årets kassaflöde	**-1 600 897**	**-1 607 482**
Likvida medel vid årets början	**2 385 224**	**3 992 706**
Likvida medel vid årets slut	**784 327**	**2 385 224**

Dokument-ID 092221155557571665226 Signerat IJ, RJ, LW, LS, PB, AL, EIER, OÅ, ES, 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.

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 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 185 176	2 101 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	99 286	132 161
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	177 750	0
	Hyror bostäder	68 100	68 100
	Hyror lokaler	44 292	44 292
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 400	69 760
	Hyror förbrukningsbaserad	6 415	0
	Övriga primära intäkter	9 672	13 005
	Summa Bruttoomsättning	**2 652 091**	**2 428 494**
	Summa Nettoomsättning	**2 652 091**	**2 428 494**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	21 916	14 422
	Summa Övriga rörelseintäkter	**21 916**	**14 422**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-455 356	-383 467
	Reparationer	-42 822	-44 705
	Planerat underhåll	0	-37 691
	El	-179 577	-202 360
	Uppvärmning	-427 728	-426 835
	Vatten	-77 408	-70 627
	Sophämtning	-125 535	-105 317
	Fastighetsförsäkring	-66 159	-63 634
	Kabel-TV och bredband	-176 763	-128 038
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 890	-70 502
	Övriga driftkostnader	-26 513	-43 532
	Summa Driftskostnader	**-1 657 751**	**-1 576 709**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 983	0
	Administrationskostnader	-14 634	-13 524
	Extern revision	-16 375	-14 000
	Medlemsavgifter	-22 800	-18 800
	Föreningsverksamhet	-9 727	-710
	Övriga förvaltningskostnader	-3 961	-5 490
	Summa Övriga externa kostnader	**-70 479**	**-52 524**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-50 000	-52 837
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Övriga arvoden	-1 800	-1 800
	Sociala avgifter	-12 000	-10 020
	Summa Personalkostnader	**-65 300**	**-64 657**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-266 856	-254 688
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-266 856**	**-254 688**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-232 204	-236 184
	Övriga räntekostnader	-630	-585
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-232 834**	**-236 769**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 326 294	13 326 294
	Ingående anskaffningsvärde mark	82 750	82 750
	Årets investering/omklassificering	5 840 765	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 249 809**	**13 409 044**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 029 229	-5 774 541
	Årets avskrivningar	-266 856	-254 688
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 296 085**	**-6 029 229**
	Utgående redovisat värde	**12 953 724**	**7 379 815**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	388 000	426 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	4 944 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	401 000	401 000
	Summa	**24 789 000**	**21 571 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	8 121 250	8 121 250
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**8 121 250**	**8 121 250**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 146 221	318 968
	Årets investeringar	1 694 544	3 827 253
	Omklassificering till byggnad	-5 840 765	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**4 146 221**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	784 327	1 085 224
	Övriga fordringar	46 253	15 450
	Summa Övriga fordringar	**830 580**	**1 100 674**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	3 470
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 050	91 635
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**92 050**	**95 105**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	1 300 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 300 000**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	2,74%	2026-03-28	1 462 500	30 000
Swedbank Hypotek	2,86%	2026-02-28	2 274 200	54 800
Swedbank Hypotek	2,68%	2026-03-28	2 105 000	0
Swedbank Hypotek	2,86%	2026-02-28	1 931 831	90 908
			7 773 531	**175 708**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 773 531
Kortfristig del	7 773 531
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	175 708
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	702 832
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 09222115557571665226 Signerat IJ, RJ, LW, LS, PB, AL, EIER, OÅ, ES, CG

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	2,74%	2026-03-28	1 462 500	30 000
Swedbank Hypotek	2,86%	2026-02-28	2 274 200	54 800
Swedbank Hypotek	2,68%	2026-03-28	2 105 000	0
Swedbank Hypotek	2,86%	2026-02-28	1 931 831	90 908
			7 773 531	**175 708**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 773 531
Kortfristig del	7 773 531

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	8 808	7 451
Summa Skatteskulder	**8 808**	**7 451**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	0	1 590
Källskatt	0	31 187
Inre fond	44 003	49 598
Summa Övriga skulder	**44 003**	**82 375**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	233 563	219 783
Upplupna räntekostnader	38 646	9 696
Övriga upplupna kostnader	77 507	11 707
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**349 716**	**241 186**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Motala 2026-03-03.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Motala, org.nr. 724000-0625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen i Motala för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Almen i Motala för räkenskapsåret 2025 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

Klara Damberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Almen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Isac Jensen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:04:13

Rickard Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:13:52

Lena Wallerström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 21:39:08

Lisa Stadig
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:08:49

Piched Byström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:45:59

Annelie Lüning
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 14:23:36

Eva Inger Elisabeth Rundgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:59:36

Oskar Åberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:41:50

Emil Strand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:17:45

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:40:35

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Almen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emil Strand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:16:10

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:39:02

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.