







Årsredovisning 2025

HSB brf Ölänningen i Motala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ölänningen i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-1524 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ölänningen 3	1972-01-01	1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 907
9	garageplatser	0
18	p-platser	0
Totalt 54 objekt		**1 907**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 13 st 2 rok, 8 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Valentina Loncari	Suppleant
John Tinnerholm	Suppleant
Susanne Rustan	Suppleant
Ann-Charlotte Grankvist	Ledamot
Eva-Lena Gustafsson	Ledamot
Göran Pettersson	Ledamot
Iwar Eriksson	Ledamot
Tommy Jönsson	Ordförande

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Iwar Eriksson, Eva-Lena Gustafsson, Valentina Loncari och John Tinnerholm.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Jönsson, Iwar Eriksson, Eva-Lena Gustafsson och Ann-Charlotte Grankvist.

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

Valberedning har varit: Aino Jönsson (sammankallande) och Siv Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten och 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 2025-09-01.

2024:
Föreningen har uppdaterat och kompletterat skyddsrummet.
Föreningen har nu en laddstolpe med två st uttag.
Ny UC, undercentral.
Montering av stam ventiler.
Byte av termostater.
OVK. Ventilations kontroll. (Påbörjat 2024 avslutas 2025)
Besiktat Lekplats.
Målning av gavlarna på garaget.
Installation av Nödbelysning i källaren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
2025:
Monterat upp spegel vid garaget för bättre uppsikt garage - infart gården.
Besiktat sandlådan samt bytt sand i sandlådan.
Beviljas bygglov för tak och inglasning av balkoner.
Alla byggritningar på Brf Ölänningen har lagts in i MITT HSB
Lagat yttertaket mellan huskropparna, ingång B - C.

Årtal	Åtgärd
2022	Belysning i källargången, källarförråd, skyddsrum, tvättstugan, och hobbyrum
2020	Renovering av balkong plattor samt målning, målning av garage - träpanel panel - tak- portar , samt ökat säkerheten på garageportarna
2018	Målning av källargångar, tvättstugan, toaletter i källaren samt alla biutrymmen
2017	Färdigställande av stambyte och badrum
2013	Byggande av miljöhus
2005	Fönster byta

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byta tak över källartrapp.

Årtal	Åtgärd
2026	Lekplats kontroll
2026-2030	Dränering, Solceller
2026	Skärmtak plast källartrappa, målning av "Pannrummet" och ev källare

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	194	195	280	276	242
Skuldsättning, kr/kvm	4 248	4 715	4 835	4 909	4 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 248	4 715	4 835	4 909	4 982
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	228	211	182	169	178
Årsavgifter, kr/kvm	907	863	822	806	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	950	894	851	837	832
Nettoomsättning, tkr	1 799	1 700	1 617	1 590	1 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	120	295	326	244
Soliditet, %	22	20	19	17	14

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	213 500	0	0	213 500
Underhållsfond, kr	903 986	0	6 800	910 786
S:a bundet eget kapital, kr	**1 117 486**	**0**	**6 800**	**1 124 286**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 183 247	119 876	-6 800	1 296 323
Årets resultat, kr	119 876	-119 876	94 286	94 286
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 303 123**	**0**	**87 486**	**1 390 609**
S:a eget kapital, kr	**2 420 609**	**0**	**94 286**	**2 514 895**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 200 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 303 123
Årets resultat, kr	94 286
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 200
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 390 609**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 390 609**

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	1 798 687	1 699 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 443	6 099
Summa Rörelseintäkter		**1 811 130**	**1 705 617**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 148 319	-1 080 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 017	-56 269
Personalkostnader	Not 6	-86 756	-67 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-246 767	-199 500
Summa Rörelsekostnader		**-1 554 859**	**-1 403 026**
Rörelseresultat		**256 271**	**302 591**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 212	73 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-205 197	-256 559
Summa Finansiella poster		**-161 985**	**-182 715**
Resultat efter finansiella poster		**94 286**	**119 876**
Resultat före skatt		**94 286**	**119 876**
Årets resultat		**94 286**	**119 876**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 107 933	8 692 064
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	29 803	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	362 922	738 218
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 500 658**	**9 430 282**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**9 501 158**	**9 430 782**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	600
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 14	10 330	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	490 003	462 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	50 255	57 600
Summa Kortfristiga fordringar		**550 588**	**520 552**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 150 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 150 000**	**2 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 700 588**	**2 520 552**
Summa Tillgångar		**11 201 746**	**11 951 334**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 500	213 500
Fond för yttre underhåll		910 786	903 986
Summa Bundet eget kapital		**1 124 286**	**1 117 486**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 296 323	1 183 247
Årets resultat		94 286	119 876
Summa Fritt eget kapital		**1 390 609**	**1 303 123**
Summa Eget kapital		**2 514 895**	**2 420 609**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	4 500 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**4 500 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 100 000	4 490 810
Leverantörsskulder		235 907	166 022
Skatteskulder	Not 20	5 672	4 328
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	158 613	171 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	186 659	197 646
Summa Kortfristiga skulder		**8 686 851**	**5 030 725**
Summa Skulder		**8 686 851**	**9 530 725**
Summa Eget kapital och skulder		**11 201 746**	**11 951 334**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 271	302 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	246 767	199 500
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**246 767**	**199 500**
Erhållen ränta	46 464	75 021
Erlagd ränta	-213 754	-242 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**335 748**	**334 718**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 727	-9 130
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 493	62 036
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**34 766**	**52 906**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**370 514**	**387 624**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-317 143	-738 218
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-317 143**	**-738 218**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-890 810	-230 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-890 810**	**-230 000**
Årets kassaflöde	**-837 438**	**-580 594**
Likvida medel vid årets början	**2 459 234**	**3 039 828**
Likvida medel vid årets slut	**1 621 795**	**2 459 234**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	180 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	1 728 852	1 646 484
	Hyror lokaler	0	400
	Hyror garage och parkeringsplatser	64 500	64 800
	Hyror förbrukningsbaserad	88	0
	Övriga primära intäkter	5 247	6 830
	Summa Bruttoomsättning	**1 798 687**	**1 718 514**
	Avsatt till inre fond	0	-18 996
	Summa	**0**	**-18 996**
	Summa Nettoomsättning	**1 798 687**	**1 699 518**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	12 443	6 099
	Summa Övriga rörelseintäkter	**12 443**	**6 099**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-356 049	-332 451
	Reparationer	-62 841	-46 471
	Planerat underhåll	-28 200	-51 657
	El	-35 127	-34 011
	Uppvärmning	-338 221	-310 322
	Vatten	-61 769	-57 517
	Sophämtning	-64 682	-60 185
	Fastighetsförsäkring	-33 596	-27 426
	Kabel-TV och bredband	-69 334	-69 091
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 185	-46 810
	Övriga driftkostnader	-49 315	-44 102
	Summa Driftskostnader	**-1 148 319**	**-1 080 044**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 141	-7 397
	Administrationskostnader	-17 159	-14 084
	Extern revision	-16 125	-13 375
	Medlemsavgifter	-14 800	-10 800
	Föreningsverksamhet	-16 836	-7 764
	Övriga förvaltningskostnader	-2 956	-2 849
	Summa Övriga externa kostnader	**-73 017**	**-56 269**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-61 000	-48 000
	Revisionsarvode	-3 200	-2 000
	Övriga arvoden	-8 000	-6 000
	Löner och övriga ersättningar	-233	-125
	Sociala avgifter	-14 323	-11 087
	Summa Personalkostnader	**-86 756**	**-67 212**

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	-243 456	-199 500
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 311	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-246 767**	**-199 500**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	43 175	73 775
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37	69
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**43 212**	**73 844**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-205 197	-256 559
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-205 197**	**-256 559**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 847 349	10 847 349
	Ingående anskaffningsvärde mark	218 050	218 050
	Årets investering/omklassificering	659 325	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-26 024	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**11 698 700**	**11 065 399**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 373 335	-2 173 835
	Årets avskrivningar	-243 456	-199 500
	Årets utrangering	26 024	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 590 767**	**-2 373 335**
	Utgående redovisat värde	**9 107 933**	**8 692 064**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 400 000	14 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	112 000	128 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 248 000	3 998 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	152 000	152 000
Summa	**20 912 000**	**19 078 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	9 983 000	9 983 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**9 983 000**	**9 983 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Årets investeringar	33 114	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**33 114**	**0**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-3 311	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 311**	**0**
	Utgående redovisat värde	**29 803**	**0**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	738 218	0
	Årets investeringar	284 029	738 218
	Omklassificering till byggnad	-659 325	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**362 922**	**738 218**

Avser tak renovering samt balkonger.

Not 13	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 14	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Fordring hos koncernföretag		
	Fordring hos koncernföretag	10 330	0
	Summa Fordring hos koncernföretag	**10 330**	**0**

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	471 795	459 234
	Övriga fordringar	18 208	3 118
	Summa Övriga fordringar	**490 003**	**462 352**

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 396	5 648
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 859	51 952
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**50 255**	**57 600**

Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 150 000	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 150 000**	**2 000 000**

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,99%	2026-01-30	3 600 000	160 000
Stadshypotek	1,91%	2026-03-01	4 500 000	0
			8 100 000	**160 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 100 000
Kortfristig del	8 100 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	160 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,99%	2026-01-30	3 600 000	160 000
Stadshypotek	1,91%	2026-03-01	4 500 000	0
			8 100 000	**160 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 100 000
Kortfristig del	8 100 000

Not 20	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	5 672	4 328
	Summa Skatteskulder	**5 672**	**4 328**

Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	35 983	27 887
	Inre fond	122 630	144 032
	Summa Övriga skulder	**158 613**	**171 919**

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	153 775	156 705
	Upplupna räntekostnader	20 678	29 235
	Övriga upplupna kostnader	12 206	11 706
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**186 659**	**197 646**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Motala 2026-03-02.

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 Ölänningen i Motala, org.nr. 724000-1524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ölänningen 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 Ölänningen 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

Bertil Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Tommy Jönsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:45:09

Ivar Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:28:09

Ann-Charlotte Grankvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:57:38

Eva-Lena Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:24:04

Göran Pettersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:17:42

Bertil Gustaf Gustafsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:54:20

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 14:05:18

Revisionsberättelse 2025

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

Bertil Gustaf Gustafsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:57:09

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 14:03:50

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.