







Årsredovisning 2025

Brf Motalahus

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Motalahus med säte i Motala org.nr. 724000-0138 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkoherden 31	1951-01-01	1951
Mässhaken 12	1941-01-01	1941
Mässhaken 13	1941-01-01	1941
Mässhaken 14	1941-01-01	1941
Prelaten 12	1951-01-01	1951
Prelaten 13	1951-01-01	1951
Ringaren 1	1951-01-01	1951
Totalt 7 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
9	lokaler (hyresrätt)	180
26	garageplatser	20
66	p-platser	0
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 140
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	131
Totalt 238 objekt		**5 471**

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 49 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Urban Nilsson	Ordförande
Pernilla Bohlin	Ledamot
Julian Carlsson	Ledamot
Oscar Cederberg	Ledamot
Johan Westlund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Nilsson, Pernilla Bohlin och Julian Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Urban Nilsson, Oscar Cederberg och Johan Westlund.

Revisorer har varit: Josefine Wiebe med Niclas Wärenfeldt som suppleant vald av föreningen.

Valberedning har varit: Urban Nilsson (sammankallande), Pernilla Bohlin, Julian Carlsson, Oscar Cederberg samt Johan Westlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

I avgiften ingår värme och vatten.

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 2025-04-16.

Telia bredband och tv utbud "Lagom" ingår i månadsavgiften avgiften.
Förvaltare avtal gäller nytt från 2026-01-01 med HSB.
Ekonomi avtal fortlöper med HSB
Skötsel avtal fortlöper med HSB
Nyckel hantering avtal med HSB
Störnings-jour avtal med Securitas
Parkeringar utanför markerade p-platser, finns avtal med Securitas för bevakning.
Avtal finnes med Lundstedts Rör att se över värmecentralerna i pannrummen 2ggr./ år inställningar mm.

2023. Installation av 6st laddningsplatser för elbilar (4st Drottninggatan 22 och 2st Borgmästaretorget 1)
Nya entrétak Storgatan 19 o 21. Dränering Storgatan 19.
Bortagning av garageportar Drottninggatan 22 (byggt ett mc-garage)
2024. Renovering av Carport Drottningatan 22.
Målning av trapphus Borgmästaretorget 1 och 2.
Nya entrétak Bogmästaretogeget 1.

Byte av kallvatten & varmvatten ledningar i källartak Storgatan 17,19 ocg 21.
2025. Byte av kallvatten & varmvatten ledningar i källartak Storgatan 23 och 25, Borgmästaretorget 1 & 2.
Nya cirklationspumpar, varvtalstyrda och nya vattenrör i pannrummet Borgmästaretorget 1
Målning av trapphus Storgatan 23.
Nya entrétak och stuprör Borgmästaretorget 2 och Storgatan 23.

Renoveringar från 2013:

2024-2025 Byte av kallvatten och varmatten ledningar i källartak Storgatan 17-25 och Borgmästaretorget 1, Nya cirklationspumpar i pannrum.
2023 Laddningsplatser för el-bilar
2023 Översyn av samtliga tak beträffande Nockpannor och vindskivor.
2022 Fönsterbyt : Borgmästaretorgget 1, Borgmästaretorget 2, Storgatan 25 samt Drottninggatan 22. Målning trapphus, Storgatan 19 o 21.
2021 Fönsterbyte Storgatan 19 och Storgatan 21 inklusive lokal för Begravningsbyrån.
2020 Fönsterbyte Storgatan 17 samt målning av trapphus. Ny dränering Borgmästaretorget 1 och utökning med 5 p-platser.
2019 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 17 och Borgmästaretorget 1.
2018 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 19.
2017 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 21.
2013-2016 Stambyte och badrumsrenoverinig : Borgmästaretorget 2,Storgatan 25, Drottninggatan 22.

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

Utföra dränering och ansluta dagvatten till kommunens dagvattenledningar på Storgatan 17.21.25 och Borgmästaretorgt 2.
Utföra dränering och ansluta dagvatten till kommunens dagvattenledningar, byte av avloppsledningar i källargolv Drottninggatan 22.
Målning av trapphus 10st. återstår.
Byte av skärmtak 10st. återstår. och byte av stupprör.
Högtrycks tvätta samtliga tak. och behandla takpamnnorna mot påväxt.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	347	364	351	291	347
Skuldsättning, kr/kvm	3 284	3 358	3 481	3 576	2 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 408	3 483	3 600	3 698	2 805
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	246	232	220	229	242
Årsavgifter, kr/kvm	1 151	1 047	978	931	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	89	88	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 181	1 132	1 064	1 021	948
Nettoomsättning, tkr	6 376	6 154	5 765	5 526	5 135
Resultat efter finansiella poster, tkr	995	709	933	-59	959
Soliditet, %	28	25	22	19	23

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	40 663	0	0	40 663
Underhållsfond, kr	0	0	32 790	32 790
S:a bundet eget kapital, kr	**40 663**	**0**	**32 790**	**73 453**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 768 586	708 909	-32 790	6 444 705
Årets resultat, kr	708 909	-708 909	995 462	995 462
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 477 495**	**0**	**962 672**	**7 440 167**
S:a eget kapital, kr	**6 518 158**	**0**	**995 462**	**7 513 620**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 265 210 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	6 477 495
Årets resultat, kr	995 462
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	265 210
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 440 167**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**7 440 167**

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	6 375 606	6 154 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 493	37 817
Summa Rörelseintäkter		**6 460 099**	**6 191 914**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 049 557	-4 199 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 004	-58 899
Personalkostnader	Not 6	-133 237	-79 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-639 427	-641 483
Summa Rörelsekostnader		**-4 941 225**	**-4 978 917**
Rörelseresultat		**1 518 874**	**1 212 997**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 283	39 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-548 695	-543 372
Summa Finansiella poster		**-523 412**	**-504 088**
Resultat efter finansiella poster		**995 462**	**708 909**
Resultat före skatt		**995 462**	**708 909**
Årets resultat		**995 462**	**708 909**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 345 659	22 941 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	78 265	88 364
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	83 256	788 672
Summa Materiella anläggningstillgångar		**24 507 180**	**23 818 835**
Summa Anläggningstillgångar		**24 507 180**	**23 818 835**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		140 550	40 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 088 258	1 160 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	203 853	255 326
Summa Kortfristiga fordringar		**1 432 661**	**1 456 195**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	700 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**700 000**	**1 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 132 661**	**2 456 195**
Summa Tillgångar		**26 639 841**	**26 275 030**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 663	40 663
Fond för yttre underhåll		32 790	0
Summa Bundet eget kapital		**73 453**	**40 663**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 444 705	5 768 586
Årets resultat		995 462	708 909
Summa Fritt eget kapital		**7 440 166**	**6 477 495**
Summa Eget kapital		**7 513 620**	**6 518 158**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 769 225	4 831 771
Summa Långfristiga skulder		**6 769 225**	**4 831 771**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 195 831	13 542 345
Leverantörsskulder		450 246	711 937
Skatteskulder	Not 18	16 367	4 326
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	162 019	153 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	532 534	513 108
Summa Kortfristiga skulder		**12 356 997**	**14 925 101**
Summa Skulder		**19 126 222**	**19 756 872**
Summa Eget kapital och skulder		**26 639 841**	**26 275 030**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 518 874	1 212 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	639 427	641 483
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**639 427**	**641 483**
Erhållen ränta	26 513	39 798
Erlagd ränta	-541 834	-543 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 642 980**	**1 350 812**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 176	-35 180
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-228 451	226 366
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-273 627**	**191 186**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 369 352**	**1 541 998**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 327 772	-788 672
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 327 772**	**-788 672**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-409 060	-602 834
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-409 060**	**-602 834**
Årets kassaflöde	**-367 480**	**150 492**
Likvida medel vid årets början	**2 140 904**	**1 990 411**
Likvida medel vid årets slut	**1 773 424**	**2 140 904**

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	9 953 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 möta 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	5 656 116	5 438 316
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	324 000	0
	Årsavgifter lokaler	79 668	76 596
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	4 800	3 600
	Hyror lokaler	23 320	25 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	161 350	164 350
	Hyror förbrukningsbaserad	1 097	0
	Hyror informationsöverföring	0	325 200
	Övriga primära intäkter	125 255	120 955
	Summa Bruttoomsättning	**6 375 606**	**6 154 097**
	Summa Nettoomsättning	**6 375 606**	**6 154 097**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	70 164	23 097
	Övriga sekundära intäkter	14 329	14 720
	Summa Övriga rörelseintäkter	**84 493**	**37 817**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 057 143	-956 233
	Snö och halk-bekämpning	0	-3 296
	Reparationer	-274 127	-258 532
	Planerat underhåll	-265 211	-641 785
	Försäkringsskador	-176 302	-36 113
	El	-171 956	-152 000
	Uppvärmning	-949 286	-917 491
	Vatten	-223 788	-199 748
	Sophämtning	-221 956	-275 692
	Fastighetsförsäkring	-151 205	-140 949
	Kabel-TV och bredband	-347 629	-395 123
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-157 816	-140 284
	Övriga driftkostnader	-53 139	-82 223
	Summa Driftskostnader	**-4 049 557**	**-4 199 469**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 997	0
	Administrationskostnader	-85 599	-26 766
	Extern revision	-23 250	-21 125
	Föreningsverksamhet	-6 451	-9 752
	Övriga förvaltningskostnader	-1 707	-1 257
	Summa Övriga externa kostnader	**-119 004**	**-58 899**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-111 226	-65 560
	Sociala avgifter	-22 011	-13 506
	Summa Personalkostnader	**-133 237**	**-79 066**

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	-629 328	-631 384
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 099	-10 099
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-639 427**	**-641 483**

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	25 000	38 886
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	283	398
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**25 283**	**39 284**

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	-547 120	-541 322
	Övriga räntekostnader	-1 575	-2 050
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-548 695**	**-543 372**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 333 449	33 333 449
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 100	75 100
	Årets investering /omklassificiering	2 033 188	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**35 441 737**	**33 408 549**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 466 750	-9 835 366
	Årets avskrivningar	-629 328	-631 384
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 096 078**	**-10 466 750**
	Utgående redovisat värde	**24 345 659**	**22 941 799**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 117 000	33 294 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	324 000	510 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 065 000	10 424 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	403 000	403 000
Summa	**50 909 000**	**44 631 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	20 998 775	20 998 775
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**20 998 775**	**20 998 775**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	728 010	728 010
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**728 010**	**728 010**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-639 646	-629 547
	Årets avskrivningar	-10 099	-10 099
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-649 745**	**-639 646**
	Utgående redovisat värde	**78 265**	**88 364**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	788 672	0
	Årets investeringar	1 327 772	788 672
	Omklassificering till byggnad	-2 033 188	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**83 256**	**788 672**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 073 424	1 140 904
	Övriga fordringar	14 834	19 627
	Summa Övriga fordringar	**1 088 258**	**1 160 531**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 181	2 411
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 672	252 915
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**203 853**	**255 326**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	700 000	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**700 000**	**1 000 000**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Länförsäkringar	2,99%	2026-03-31	1 260 000	0
Länförsäkringar	2,99%	2026-03-31	1 240 000	0
Länförsäkringar	2,99%	2026-03-30	1 180 000	0
Länförsäkringar	3,65%	2028-03-31	1 939 632	0
Länförsäkringar	2,79%	2026-03-31	4 831 771	0
Länförsäkringar	3,65%	2028-03-31	415 158	140 000
Länförsäkringar	3,65%	2028-03-31	1 734 000	0
Länförsäkringar	3,09%	2026-03-30	2 375 000	100 000
Länförsäkringar	3,64%	2027-03-31	291 785	9 060
Länförsäkringar	3,34%	2028-12-31	417 342	120 000
Länförsäkringar	3,24%	2027-06-30	2 280 368	40 000
			17 965 056	**409 060**

Långfristig del	6 769 225
Nästa års amortering av långfristig skuld	309 060
Lån som ska konverteras inom ett år	10 886 771
Kortfristig del	11 195 831
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	409 060
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 168 740
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Länförsäkringar	2,99%	2026-03-31	1 260 000	0
Länförsäkringar	2,99%	2026-03-31	1 240 000	0
Länförsäkringar	2,99%	2026-03-30	1 180 000	0
Länförsäkringar	3,65%	2028-03-31	1 939 632	0
Länförsäkringar	2,79%	2026-03-31	4 831 771	0
Länförsäkringar	3,65%	2028-03-31	415 158	140 000
Länförsäkringar	3,65%	2028-03-31	1 734 000	0
Länförsäkringar	3,09%	2026-03-30	2 375 000	100 000
Länförsäkringar	3,64%	2027-03-31	291 785	9 060
Länförsäkringar	3,34%	2028-12-31	417 342	120 000
Länförsäkringar	3,24%	2027-06-30	2 280 368	40 000
			17 965 056	**409 060**

Nästa års amortering av långfristig skuld	309 060
Lån som ska konverteras inom ett år	10 886 771
Kortfristig del	11 195 831

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	16 367	4 326
Summa Skatteskulder	**16 367**	**4 326**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	41 808	33 174
Inre fond	120 211	120 211
Summa Övriga skulder	**162 019**	**153 385**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	500 570	488 505
Upplupna räntekostnader	12 314	5 453
Övriga upplupna kostnader	19 650	19 150
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**532 534**	**513 108**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Motala 2026-03-31.

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.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Motalahus, org.nr. 724000-0138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Motalahus för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Motalahus för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574343937***

Urban Nilsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:18:47

Oscar Cederberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:30:15

Pernilla Bohlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 11:01:13

Johan Westlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:35:56

Julian Carlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:57:47

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 07:34:34

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574753557***

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 07:34:02

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.