







Årsredovisning 2025

HSB brf Nykvarn i Motala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Nykvarn i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0716 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hingsten 1	1960-01-01	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	100
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 148
5	garageplatser	100
29	p-platser	0
Totalt 72 objekt		**2 348**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Willén	Ordförande	2018-06-12
Jan Gedahl	Ledamot	2023-06-08
Elisabeth Ivkovic	Ledamot	2018-06-12
Christina Willén	Ledamot	2023-06-08
Ilona Lokka	Ledamot	2023-06-08
Magnus Granberg	Ledamot	2022-04-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Willén och Elisabeth Ivkovic.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Gedahl, Elisabeth Ivkovic, Lars Willén och Ilona Lokka.

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

Valberedning har varit: Lars Wikström (sammankallande) och Annika Wikström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och vatten.
Föreningen har IMD gällande el som debiteras på avin. Föreningen har även tecknat ett gemensamt avtal för kabel tv 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 2025-05-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Byte av tak.
2004-2005	Stambyte
2005-2006	Installation av bergvärme samt renovering av föreningslokal
2010	Byte av fönster samt balkongdörrar
2011	Tilläggsisolering av vind samt byte av elementventiler
2013	Ny sop/återvinningsstation samt entrétrappor med kupoltak
2014	Byte av entrédörrar till lägenheter samt nytt låssystem i hela huset
2015	Installation av fjärrvärme istället för olja som tillägg till bergvärmen
2016	Staket utmed cykelbana mellan uppgång B och C
2017	Byte av cirkulationspump bergvärme, målning av garagegolv, dörrar till gamla soprum utbytta
2018	Ommålning av trapphus, Radonmätning i huset.
2019	Nya hängrännor och stuprör, målning plåtdetaljer tak, Extra radonmätning 3 lägenheter, Underhåll av bergvärmepump
2020	Dränering av fastigheten. Målning och reparation av socklar, asfaltering vid infart mot C-D entréer, asfaltering vid garage nedfart, byte av 4 cykelställ, nytt smides-räcke vid cykel källaren samt OVK-mätning.
2021	Ny belysning vid återvinningsstation. Utökning med batteri låda för återvinning.
2022	Renovering av balkonger. Omgjutna balkongplattor, blästrade/ommålade räcken samt ny plåt. 4st Laddstationer för El-bilar har installerats vid P-platser.
2023	Återvinningsstationen ändrats till att ha två fack för kartong/pappers förpackningar och två för övriga hushållssopor. Nytt kodlås har installerats av Certego vid ytterdörrarna (port A-D) då de gamla hade blivit dåliga.
2024	Inspektion/lagning av fogar i yttre tegelväggar samt målning av linjer för P-platser har utförts. Byte av vattenmätare har genomförts.

Under 2025 har uppfräschning av gemensamhetslokal samt väggar i torkrum/mangelrum ägt rum.
Föreningen har även gått igenom samt uppgraderat vårt skyddsrum som numera är godkänt av myndigheter.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Uppgradering av återvinningsstation med en extra tunna för Gröna Påsar då dessa måste sorteras separat.
2026	Radon-Mätning.
2027	Målning av källargångar.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	245	234	266	243
Skuldsättning, kr/kvm	1 877	1 963	2 049	2 213	2 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 052	2 146	2 240	2 316	2 377
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	163	150	155	149	174
Årsavgifter, kr/kvm	778	751	666	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	94	86	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	810	731	738	713	712
Nettoomsättning, tkr	1 757	1 712	1 654	1 590	1 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	59	285	214	393	371
Soliditet, %	46	44	41	39	36

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	186 155	0	0	186 155
Underhållsfond, kr	473 331	0	-201 721	271 610
S:a bundet eget kapital, kr	**659 486**	**0**	**-201 721**	**457 765**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 026 507	285 397	201 721	3 513 624
Årets resultat, kr	285 397	-285 397	58 808	58 808
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 311 904**	**0**	**260 529**	**3 572 432**
S:a eget kapital, kr	**3 971 390**	**0**	**58 808**	**4 030 197**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 245 721 kr

Dokument-ID 092221155557572889823 Signerat LW, EI, CW, JG, IL, MG, PL, CG

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 311 903
Årets resultat, kr	58 808
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	245 721
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 572 432**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 572 432**

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	1 756 956	1 711 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 920	4 306
Summa Rörelseintäkter		**1 901 876**	**1 715 851**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 335 124	-904 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 330	-38 863
Personalkostnader	Not 6	-62 059	-64 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-240 302	-240 302
Summa Rörelsekostnader		**-1 684 815**	**-1 247 947**
Rörelseresultat		**217 061**	**467 904**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 168	23 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-175 421	-205 956
Summa Finansiella poster		**-158 253**	**-182 507**
Resultat efter finansiella poster		**58 808**	**285 397**
Resultat före skatt		**58 808**	**285 397**
Årets resultat		**58 808**	**285 397**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 335 981	7 568 289
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	47 964	55 958
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 383 945**	**7 624 247**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**7 384 445**	**7 624 747**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 260	2 032
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 283	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	511 412	695 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 874	47 765
Summa Kortfristiga fordringar		**567 829**	**745 478**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	850 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		**850 000**	**600 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 417 829**	**1 345 478**
Summa Tillgångar		**8 802 274**	**8 970 225**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 155	186 155
Fond för yttre underhåll		271 610	473 331
Summa Bundet eget kapital		**457 765**	**659 486**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 513 624	3 026 507
Årets resultat		58 808	285 397
Summa Fritt eget kapital		**3 572 432**	**3 311 903**
Summa Eget kapital		**4 030 197**	**3 971 389**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 286 421	1 811 101
Summa Långfristiga skulder		**2 286 421**	**1 811 101**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 120 840	2 798 400
Leverantörsskulder		77 562	69 811
Skatteskulder	Not 17	9 886	9 006
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	128 151	121 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	149 217	189 188
Summa Kortfristiga skulder		**2 485 656**	**3 187 735**
Summa Skulder		**4 772 077**	**4 998 836**
Summa Eget kapital och skulder		**8 802 274**	**8 970 225**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	217 061	467 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	240 302	240 302
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**240 302**	**240 302**
Erhållen ränta	16 999	23 797
Erlagd ränta	-175 646	-209 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**298 716**	**522 850**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 681	4 764
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-24 294	-36 021
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-26 975**	**-31 257**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**271 741**	**491 593**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-202 240	-202 240
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-202 240**	**-202 240**
Årets kassaflöde	**69 501**	**289 353**
Likvida medel vid årets början	**1 281 799**	**992 446**
Likvida medel vid årets slut	**1 351 300**	**1 281 799**

Dokument-ID 09222115557572889823 Signerat LW, EI, CW, JG, IL, MG, PL, 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:	5-10 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	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	1 532 892	1 488 240
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	61 186	58 815
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	77 760	66 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	71 825	71 300
	Hyror förbrukningsbaserad	7 164	9 369
	Hyror informationsöverföring	0	10 800
	Övriga primära intäkter	6 129	6 061
	Summa Bruttoomsättning	**1 756 956**	**1 711 545**
	Summa Nettoomsättning	**1 756 956**	**1 711 545**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	136 823	0
	Övriga sekundära intäkter	8 097	4 306
	Summa Övriga rörelseintäkter	**144 920**	**4 306**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-245 869	-237 986
	Reparationer	-63 094	-24 919
	Planerat underhåll	-245 721	-49 358
	Försäkringsskador	-136 612	0
	El	-272 490	-236 930
	Uppvärmning	-54 828	-52 715
	Vatten	-55 156	-61 935
	Sophämtning	-84 452	-80 385
	Fastighetsförsäkring	-26 483	-22 496
	Kabel-TV och bredband	-79 159	-69 446
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 924	-57 777
	Övriga driftkostnader	-3 336	-10 374
	Summa Driftskostnader	**-1 335 124**	**-904 320**

Dokument-ID 09222115557572889823 Signerat LW, EI, CW, JG, IL, MG, PL, CG

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 148	0
	Administrationskostnader	-1 493	-6 015
	Extern revision	-14 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-18 400	-14 400
	Föreningsverksamhet	-7 438	-4 090
	Övriga förvaltningskostnader	-1 852	-857
	Summa Övriga externa kostnader	**-47 330**	**-38 863**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-15 600	-17 700
	Revisionsarvode	-1 400	-1 400
	Övriga arvoden	-32 500	-32 000
	Sociala avgifter	-12 559	-13 363
	Summa Personalkostnader	**-62 059**	**-64 463**

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	-232 308	-232 308
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 994	-7 994
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-240 302**	**-240 302**

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	-175 421	-205 956
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-175 421**	**-205 956**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 752 935	11 752 935
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 600	80 600
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**11 833 535**	**11 833 535**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 265 246	-4 032 938
	Årets avskrivningar	-232 308	-232 308
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 497 554**	**-4 265 246**
	Utgående redovisat värde	**7 335 981**	**7 568 289**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	478 000	72 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 482 000	4 219 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	108 000	0
	Summa	**21 868 000**	**19 091 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	6 716 200	6 716 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**6 716 200**	**6 716 200**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	79 940	79 940
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**79 940**	**79 940**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-23 982	-15 988
	Årets avskrivningar	-7 994	-7 994
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-31 976**	**-23 982**
	Utgående redovisat värde	**47 964**	**55 958**

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	501 300	681 799
	Övriga fordringar	10 112	13 882
	Summa Övriga fordringar	**511 412**	**695 681**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 771	1 602
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 103	46 163
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**48 874**	**47 765**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	850 000	600 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**850 000**	**600 000**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,50%	2026-03-03	1 443 666	40 000
Stadshypotek	4,35%	2027-01-30	1 811 101	64 680
Stadshypotek	3,35%	2026-03-03	588 494	73 560
Stadshypotek	3,50%	2028-08-30	564 000	24 000
			4 407 261	**202 240**

Långfristig del	2 286 421
Nästa års amortering av långfristig skuld	88 680
Lån som ska konverteras inom ett år	2 032 160
Kortfristig del	2 120 840
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	202 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	808 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,83%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 09222115557572889823 Signerat LW, EI, CW, JG, IL, MG, PL, CG

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,50%	2026-03-03	1 443 666	40 000
Stadshypotek	4,35%	2027-01-30	1 811 101	64 680
Stadshypotek	3,35%	2026-03-03	588 494	73 560
Stadshypotek	3,50%	2028-08-30	564 000	24 000
			4 407 261	**202 240**

Nästa års amortering av långfristig skuld	88 680
Lån som ska konverteras inom ett år	2 032 160
Kortfristig del	2 120 840

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	9 886	9 006
Summa Skatteskulder	**9 886**	**9 006**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	18 302	0
Inre fond	109 849	121 330
Summa Övriga skulder	**128 151**	**121 330**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	128 233	125 331
Upplupna räntekostnader	8 778	9 003
Övriga upplupna kostnader	12 206	54 854
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**149 217**	**189 188**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Motala 2026-03-16.

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 Nykvarn i Motala, org.nr. 724000-0716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Peter Lindeberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Willén
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:02:01

Elisabeth Ivkovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:52:19

Christina Willén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:59:48

Jan Gedahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 17:53:56

Ilona Lokka
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 23:27:15

Magnus Granberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:45:46

Peter Lindeberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:42:13

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:55:25

Revisionsberättelse 2025

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

Peter Lindeberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:45:00

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:54:12

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.