







Årsredovisning 2025

HSB brf Maskinisten i Motala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Maskinisten i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0591 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskinisten 5	1969-01-01	1969
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
13	lokaler (hyresrätt)	140
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 208
13	garageplatser	273
5	p-platser	0
Totalt 61 objekt		**2 621**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Paulsson	Ordförande
Ivan Curic	Ledamot
Lillemor Granath-Curic	Ledamot
Barbro Sylvia Clarmyr	Ledamot
Semir Redzic	Ledamot
Victoria Östberg	Ledamot
Anna-Karin Gullberg	Ledamot
Anton Edén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Curic, Barbro Clarmyr och Semir Redzic.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ivan Curic och Lars Paulsson.

Revisorer har varit: Gerd Nylander Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Annikki Upola (sammankallande) och Gerd Nylander Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabeltv.

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 2023-10-16.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Byggande av kallgarage (8 st.)
2012	Anslutning till fjärrvärme och uppvärmning varmvattnet med fjärrvärmen. (Vattenfall).
2014	Relining av husets stammar.
2015	Omläggning av yttertak.
2016	Byte av balkongdörrar och fönster vid balkong samt samtliga gavelfönster (12 st.) Asbestsanering och tilläggsisolering av balkongvägg. Konvertering till vattenburen värme i källarplan. Förberedelse för att dra upp vattenburen värme till de andra våningarna.
2017	Fönsterbyte. (resterande ej bytta fönster år 2016)
2019	Installation av solpaneler.
2022	Tilläggsisolering av vinden

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

De större åtgärder som ligger i underhållsplan under de kommande åren framöver är:

- Byte av tamburdörrar och byte av låssystem i hela huset.
- Dränering runt huset vid behov.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	234	325	200	209
Skuldsättning, kr/kvm	354	618	750	965	1 050
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	420	734	798	1 026	1 117
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	195	192	202	225	206
Årsavgifter, kr/kvm	781	766	751	682	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	90	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	700	687	788	684	664
Nettoomsättning, tkr	1 817	1 778	1 747	1 588	1 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	555	464	522	62	194
Soliditet, %	80	69	64	55	53

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	166 000	0	0	166 000
Underhållsfond, kr	937 101	0	24 000	961 101
S:a bundet eget kapital, kr	**1 103 101**	**0**	**24 000**	**1 127 101**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 766 920	464 421	-24 000	3 207 341
Årets resultat, kr	464 421	-464 421	555 186	555 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 231 341**	**0**	**531 186**	**3 762 527**
S:a eget kapital, kr	**4 334 442**	**0**	**555 186**	**4 889 628**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 231 341
Årets resultat, kr	555 186
Reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 762 527**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 762 527**

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	1 817 064	1 777 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 533	22 214
Summa Rörelseintäkter		**1 834 597**	**1 800 122**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-952 184	-985 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 476	-66 201
Personalkostnader	Not 6	-114 153	-142 801
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-148 788	-148 788
Summa Rörelsekostnader		**-1 283 601**	**-1 343 733**
Rörelseresultat		**550 996**	**456 389**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 516	27 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-12 326	-19 570
Summa Finansiella poster		**4 190**	**8 032**
Resultat efter finansiella poster		**555 186**	**464 421**
Resultat före skatt		**555 186**	**464 421**
Årets resultat		**555 186**	**464 421**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 311 452	4 460 240
Summa Materiella anläggningstillgångar		**4 311 452**	**4 460 240**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**4 311 952**	**4 460 740**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 717	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 636	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	975 232	1 445 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	53 273	50 496
Summa Kortfristiga fordringar		**1 036 858**	**1 496 012**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**800 000**	**300 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 836 858**	**1 796 012**
Summa Tillgångar		**6 148 810**	**6 256 752**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 000	166 000
Fond för yttre underhåll		961 101	937 101
Summa Bundet eget kapital		**1 127 101**	**1 103 101**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 207 341	2 766 920
Årets resultat		555 186	464 421
Summa Fritt eget kapital		**3 762 527**	**3 231 341**
Summa Eget kapital		**4 889 628**	**4 334 442**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	928 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**928 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	928 000	692 890
Leverantörsskulder		72 974	91 714
Skatteskulder	Not 15	5 413	5 863
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	56 361	60 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	196 434	143 213
Summa Kortfristiga skulder		**1 259 182**	**994 310**
Summa Skulder		**1 259 182**	**1 922 310**
Summa Eget kapital och skulder		**6 148 810**	**6 256 752**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	550 996	456 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 788	148 788
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**148 788**	**148 788**
Erhållen ränta	14 720	29 139
Erlagd ränta	-12 406	-19 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**702 098**	**614 736**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 404	92 749
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 842	-97 582
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**13 438**	**-4 834**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**715 536**	**609 902**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-692 890	-140 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-692 890**	**-140 000**
Årets kassaflöde	**22 646**	**469 902**
Likvida medel vid årets början	**1 742 769**	**1 272 866**
Likvida medel vid årets slut	**1 765 415**	**1 742 769**

Dokument-ID 09222115557570486696 Signerat LP, IC, SR, LC, AG, AE, BSC, VÖ, GP, CG

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	47 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	1 724 124	1 690 804
	Hyror lokaler	14 976	15 291
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 920	69 588
	Hyror övrigt	104	-306
	Övriga primära intäkter	6 940	2 531
	Summa Bruttoomsättning	**1 817 064**	**1 777 908**
	Summa Nettoomsättning	**1 817 064**	**1 777 908**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	17 533	22 214
	Summa Övriga rörelseintäkter	**17 533**	**22 214**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-212 148	-218 104
	Reparationer	-18 081	-47 776
	El	-346 935	-348 632
	Uppvärmning	-111 965	-100 651
	Vatten	-52 607	-54 112
	Sophämtning	-63 487	-55 153
	Fastighetsförsäkring	-37 156	-36 048
	Kabel-TV och bredband	-52 100	-51 820
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 100	-55 550
	Övriga driftkostnader	-2 606	-18 097
	Summa Driftskostnader	**-952 184**	**-985 943**

Dokument-ID 09222115557570486696 Signerat LP, IC, SR, LC, AG, AE, BSC, VÖ, GP, CG

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 011	-19 154
	Administrationskostnader	-5 234	-6 464
	Extern revision	-14 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-16 000	-12 000
	Föreningsverksamhet	-16 268	-14 318
	Övriga förvaltningskostnader	-963	-765
	Summa Övriga externa kostnader	**-68 476**	**-66 201**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-86 876	-87 210
	Revisionsarvode	-2 915	-2 000
	Övriga arvoden	-6 035	-29 516
	Sociala avgifter	-18 327	-24 075
	Summa Personalkostnader	**-114 153**	**-142 801**

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	-148 788	-148 788
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-148 788**	**-148 788**

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	-12 326	-19 570
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-12 326**	**-19 570**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 335 570	7 335 570
	Ingående anskaffningsvärde mark	289 879	289 879
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**7 625 449**	**7 625 449**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 165 209	-3 016 421
	Årets avskrivningar	-148 788	-148 788
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 313 997**	**-3 165 209**
	Utgående redovisat värde	**4 311 452**	**4 460 240**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	220 000	547 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 935 000	4 661 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	118 000	118 000
	Summa	**22 873 000**	**20 926 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	3 657 594	3 657 594
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**3 657 594**	**3 657 594**

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	965 415	1 442 769
	Övriga fordringar	9 817	2 747
	Summa Övriga fordringar	**975 232**	**1 445 516**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 209	413
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 064	50 083
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**53 273**	**50 496**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	1,15%	2026-06-01	928 000	60 000
			928 000	**60 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	928 000
Kortfristig del	928 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	60 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	1,15%	2026-06-01	928 000	60 000
			928 000	**60 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	928 000
Kortfristig del	928 000

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	5 413	5 863
	Summa Skatteskulder	**5 413**	**5 863**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	47 070	51 339
	Inre fond	9 291	9 291
	Summa Övriga skulder	**56 361**	**60 630**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	184 434	131 633
	Upplupna räntekostnader	0	80
	Övriga upplupna kostnader	12 000	11 500
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**196 434**	**143 213**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Motala 2026-02-19.

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 Maskinisten i Motala, org.nr. 724000-0591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Gerd Nylander Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Paulsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 08:47:05

Ivan Curic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 14:05:20

Semir Redzic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 10:43:00

Lillemor Curic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 15:33:36

Anna-Karin Gullberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 14:44:52

Anton Edén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 08:35:23

Barbro Sylvia Clarmyr
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 11:54:18

Victoria Östberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 16:06:50

Gerd Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:37:13

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:52:25

Revisionsberättelse 2025

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

Gerd Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:24:15

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:47:49

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.