



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Öläningen i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ölännen i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-1524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ölännen 3	1972-01-01	1972

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 907
9	garageplatser	0
17	p-platser	0
<b>Totalt 53 objekt</b>		<b>1 907</b>

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

## Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Jönsson, Ann-Charlotte Grankvist samt Susanne Rustan.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Bertil Gustafsson med Marcus Bergman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-10.

Föreningen har uppdaterat och kompletterat skyddsrummet.

Föreningen har nu en laddstolpe med två st uttag.

Ny UC, undercentral.

Montering av stam ventiler.

Byte av termostater.

OVK. Ventilations kontroll. (Påbörjat 2024 avslutas 2025)

Besiktat Lekplats.

Målning av gavlarna på garaget.

Installation av Nödbelysning i källaren.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
2025-2028	Dränerings, Solceller
2025	Byte av Leksand, Skärmtak plast källartrappa, målning av "Pannrummet" och ev källare

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	195	280	276	242	253
Skuldsättning, kr/kvm	4 715	4 835	4 909	4 982	5 050
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 715	4 835	4 909	4 982	5 050
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	211	182	169	178	169
Årsavgifter, kr/kvm	863	822	806	798	783
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	894	851	837	832	814
Nettoomsättning, tkr	1 700	1 617	1 590	1 577	1 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	295	326	244	-159
Soliditet, %	20	19	17	14	12

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	213 500	0	0	213 500
Underhållsfond, kr	927 643	0	-23 657	903 986
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 141 143</b>	<b>0</b>	<b>-23 657</b>	<b>1 117 486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	864 838	294 752	23 657	1 183 247
Årets resultat, kr	294 752	-294 752	119 876	119 876
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 159 590</b>	<b>0</b>	<b>143 533</b>	<b>1 303 123</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 300 733</b>	<b>0</b>	<b>119 876</b>	<b>2 420 609</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 28 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 657 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 159 590
Årets resultat, kr	119 876
Reservation till underhållsfond, kr	-28 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 657
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 303 123</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 303 123</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 699 518	1 616 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 099	6 041
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 705 617</b>	<b>1 622 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 080 044	-942 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 269	-39 712
Personalkostnader	Not 6	-67 212	-65 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-199 500	-199 498
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 403 026</b>	<b>-1 247 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>302 591</b>	<b>375 331</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 844	72 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-256 559	-152 717
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-182 715</b>	<b>-80 579</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 876</b>	<b>294 752</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 876</b>	<b>294 752</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 876</b>	<b>294 752</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 692 064	8 891 564
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	738 218	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>9 430 282</b>	<b>8 891 564</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**9 430 782**      **8 892 064**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		600	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 12	0	2 058
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	462 352	942 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 600	48 899
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>520 552</b>	<b>993 193</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	2 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>2 100 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 520 552**      **3 093 193**

### Summa Tillgångar

**11 951 334**      **11 985 257**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	213 500	213 500
Fond för yttre underhåll	903 986	927 643
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 117 486</b>	<b>1 141 143</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 183 247	864 838
Årets resultat	119 876	294 752
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 303 123</b>	<b>1 159 590</b>

### Summa Eget kapital

2 420 609

2 300 733

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 500 000	5 230 810
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>4 500 000</b>	<b>5 230 810</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 490 810	3 990 000
Leverantörsskulder		166 022	124 923
Skatteskulder	Not 17	4 328	3 221
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	171 919	172 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	197 646	163 261
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 030 725</b>	<b>4 453 714</b>

### Summa Skulder

9 530 725

9 684 524

### Summa Eget kapital och skulder

11 951 334

11 985 257

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	302 591	375 331
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	199 500	199 498
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>199 500</b>	<b>199 498</b>
Erhållen ränta	75 021	69 163
Erlagd ränta	-242 394	-152 953
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>334 718</b>	<b>491 039</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 130	14 338
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 036	3 890 091
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>52 906</b>	<b>3 904 429</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>387 624</b>	<b>4 395 468</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-738 218	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-738 218</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-230 000	-4 030 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-230 000</b>	<b>-4 030 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-580 594</b>	<b>365 468</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 039 828</b>	<b>2 674 360</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 459 234</b>	<b>3 039 828</b>

**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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskrivna årsredovisning 2023.

**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 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	180 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten och bredband	1 646 484	1 568 124
	Hyror lokaler	400	1 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	64 800	65 550
	Övriga primära intäkter	6 830	966
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 718 514</b>	<b>1 635 840</b>
	Avsatt till inre fond	-18 996	-18 996
	<i>Summa</i>	<b>-18 996</b>	<b>-18 996</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 699 518</b>	<b>1 616 844</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 099	6 041
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>6 099</b>	<b>6 041</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-201 938	-160 048
	Snö och halk-bekämpning	0	-11 988
	Reparationer	-46 471	-50 423
	Planerat underhåll	-51 657	-40 587
	EI	-34 011	-27 359
	Uppvärmning	-310 322	-266 791
	Vatten	-57 517	-53 000
	Sophämtning	-60 185	-42 300
	Fastighetsförsäkring	-27 426	-21 233
	Kabel-TV och bredband	-69 091	-66 015
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-46 810	-45 703
	Förvaltningsavtalskostnader	-130 513	-126 388
	Övriga driftkostnader	-44 102	-30 581
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 080 044</b>	<b>-942 416</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 397	-1 328
	Administrationskostnader	-14 084	-4 777
	Extern revision	-13 375	-11 300
	Medlemsavgifter	-10 800	-10 800
	Föreningsverksamhet	-7 764	-9 432
	Övriga förvaltningskostnader	-2 849	-2 076
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-56 269</b>	<b>-39 712</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 000	-47 900
	Revisionsarvode	-2 000	-1 300
	Övriga arvoden	-6 000	-5 400
	Löner och övriga ersättningar	-125	0
	Sociala avgifter	-11 087	-10 828
	Övriga personalkostnader	0	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-67 212</b>	<b>-65 928</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-199 500	-199 498
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-199 500</b>	<b>-199 498</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-256 559	-152 717
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-256 559</b>	<b>-152 717</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 847 349	10 847 349
	Ingående anskaffningsvärde mark	218 050	218 050
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 065 399</b>	<b>11 065 399</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 173 835	-1 974 337
	Årets avskrivningar	-199 500	-199 498
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 373 335</b>	<b>-2 173 835</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 692 064</b>	<b>8 891 564</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	128 000	128 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 998 000	3 998 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	152 000	152 000
	<b>Summa</b>	<b>19 078 000</b>	<b>19 078 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 983 000	9 983 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>9 983 000</b>	<b>9 983 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	11 125
	Årets investeringar	738 218	0
	Omklassificering till byggnad, ej genomföra solceller	0	-11 125
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>738 218</b>	<b>0</b>
	Avser byte av fjärrvärme och installation av laddstolpar. Beräknas vara klart våren 2025.		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	0	2 058
	<b>Summa Fordring hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>2 058</b>

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	459 234	939 828
Övriga fordringar	3 118	2 408
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>462 352</b>	<b>942 236</b>

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	5 648	6 825
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 952	42 074
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>57 600</b>	<b>48 899</b>

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Placeringar HSB	2 000 000	2 100 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 100 000</b>

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,39%	2025-01-30	3 760 000	160 000
Stadshypotek	1,54%	2025-06-01	730 810	100 000
Stadshypotek	1,91%	2026-03-01	4 500 000	0
			<b>8 990 810</b>	<b>260 000</b>

Långfristig del	4 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 490 810
Kortfristig del	4 490 810
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>			
----------------------	--	--	--

Skatteskulder	4 328	3 221
<b>Summa Skatteskulder</b>	<b>4 328</b>	<b>3 221</b>

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	27 887	27 208
	Inre fond	144 032	145 101
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>171 919</b>	<b>172 309</b>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	156 705	136 985
	Upplupna räntekostnader	29 235	15 070
	Övriga upplupna kostnader	11 706	11 206
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>197 646</b>	<b>163 261</b>

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 Ölännen i Motala, org.nr. 724000-1524

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ölännen i Motala för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ölänningen i Motala för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Motala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Ölännen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMMY JÖNSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:18:04



**IWAR ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:35:07



**ANN-CHARLOTTE GRANKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:23:53



**EVA-LENA GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:32:12



**GÖRAN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:41:17



**BERTIL GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:21:13



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:58:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Ölännen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERTIL GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 22:45:47



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:59:14



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.