



# Årsredovisning 2025

HSB brf Vakteln i Motala

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Vakteln i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0674 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lasarettet 11	1944-05-16	1944

#### 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 <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätter)	29
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 531
18	garageplatser	216
13	p-platser	0
<b>Totalt 63 objekt</b>		<b>1 776</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 22 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kianosh Sharafadin	Ledamot	2022-07-11
Inga-Lill Winell	Ledamot	2018-08-12
Marianne Sjöberg	Ledamot	2022-07-11
Mattias Johansson	Ordförande	2018-08-12
Tobias Pettersson	Ledamot	2024-09-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Sjöberg och Kianosh Sharafadin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inga-Lill Winell, Marianne Sjöberg, Mattias Johansson och Kianosh Sharafadin.

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

Valberedning har varit: Marianne Sjöberg (sammanställande), Inga-Lill Winell samt Moa Ejvegård, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-05.

- Ny avfuktare i torkrummet installerades hösten 2025
- Byte av låssystemet genomfördes hösten 2025
- En förändring av årsavgiften med +7% från 2026-01-01 är registrerad
- Årsavgiften förändrades fr o m 2025-01-01 med + 6%
- OVK utfördes 2024 och godkändes- men vissa lgh blev ej gjorda under det året, dessa utfördes 2025.
- Gruppavtalet på Bredband och Telefoni Bas (hastighet 500/100 Mbit/s) som tecknades med Tele2 trädde i kraft 2025-01-01
- Kvalitetsuppföljning genomfördes 2025-04-22 tillsammans med Robert Bergenudd

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2025, Byte av Låssystem
- 2023, Rengöring och målning av yttertak
- 2023, Färdigställande av separation av dag och spillvatten i ledningar
- 2022, Tilläggsisolering av vind, Sanering av asbest i källare (rörböjar), Ny fjärrvärmecentral, Nya termostatventiler + termostater, injustering av Kv-värde i lägenheter.
- 2020, Separering av Dag- och avloppsvatten mot kommunal ledning (Mot storgatan)
- 2019, Takbesiktning utförd av Br.A Besiktningar. Service av garageportar.
- 2018, Byte av stamventiler i källare, OVK-besiktning, Rengöring av IM-kanaler, Byte av plåtmyggar runt fönster mot Storgatan.
- 2017, Byte av källarfönster mot glas betong, Dränering (gavlar och innergården). Ny asfalt på innergården.
- 2000, Dränering (Storgatan)
- 1989, Byte av fönster till PVC

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

- 2026, Laddstation för elbil
- 2025-2030, Balkongrenovering, Trapphusmålning, Låssystem, Tvättmaskiner, Torktumlare
- 2027-2035, Byte av tak, Byte av fönster, Solceller, Garageportar, Entrépartier, Lägenhetsdörrar

**Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	231	167	204	221
Skuldsättning, kr/kvm	1 561	1 807	1 837	1 861	1 895
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 811	1 842	1 872	1 897	1 931
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	186	199	174	178	180
Årsavgifter, kr/kvm	924	833	778	748	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	94	92	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	892	866	833	783	771
Nettoomsättning, tkr	1 482	1 344	1 250	1 209	1 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	340	74	-28	-214	44
Soliditet, %	42	37	36	36	38

**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	26 401	0	0	26 401
Upplåtelseavgifter, kr	104 284	0	0	104 284
Underhållsfond, kr	51 000	0	54 000	105 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>181 685</b>	<b>0</b>	<b>54 000</b>	<b>235 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 597 604	73 914	-54 000	1 617 517
Årets resultat, kr	73 914	-73 914	340 406	340 406
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 671 518</b>	<b>0</b>	<b>286 406</b>	<b>1 957 923</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 853 203</b>	<b>0</b>	<b>340 406</b>	<b>2 193 608</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 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	1 671 517
Årets resultat, kr	340 406
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 957 923</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>1 957 923</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 481 594	1 343 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 849	7 603
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 583 443</b>	<b>1 351 193</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-934 165	-1 007 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 299	-40 850
Personalkostnader	Not 6	-89 384	-70 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-136 671	-131 802
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 214 519</b>	<b>-1 250 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>368 924</b>	<b>100 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 124	43 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 642	-69 871
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-28 518</b>	<b>-26 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>340 406</b>	<b>73 914</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>340 406</b>	<b>73 914</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>340 406</b>	<b>73 914</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 465 990	3 213 286
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 465 990</b>	<b>3 213 286</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>3 466 490</b>	<b>3 213 786</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 779	3 082
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	448 096	464 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	70 290	69 479
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>559 165</b>	<b>536 565</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 759 165</b>	<b>1 736 565</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 225 655</b>	<b>4 950 351</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	130 685	130 685
Fond för yttre underhåll	105 000	51 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>235 685</b>	<b>181 685</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 617 517	1 597 604
Årets resultat	340 406	73 914
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 957 924</b>	<b>1 671 517</b>

### Summa Eget kapital

**2 193 608** **1 853 202**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	999 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>999 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 773 337	1 820 373
Leverantörsskulder		43 234	68 425
Skatteskulder		6 576	4 615
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	66 399	63 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	142 501	140 905
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 032 046</b>	<b>2 098 149</b>

### Summa Skulder

**3 032 046** **3 097 149**

### Summa Eget kapital och skulder

**5 225 655** **4 950 351**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	368 924	100 452
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	136 671	131 802
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>136 671</b>	<b>131 802</b>
Erhållen ränta	33 827	43 380
Erlagd ränta	-64 038	-75 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>475 384</b>	<b>200 205</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 606	-10 169
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 670	-26 914
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-60 276</b>	<b>-37 083</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>415 108</b>	<b>163 122</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-389 375	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-389 375</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-46 036	-46 036
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-46 036</b>	<b>-46 036</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 303</b>	<b>117 086</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 659 360</b>	<b>1 542 275</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 639 057</b>	<b>1 659 360</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.

**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	310 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 351 188	1 274 736
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	63 000	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 250	61 441
	Övriga primära intäkter	6 725	9 982
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 484 163</b>	<b>1 346 159</b>
	Avsatt till inre fond	-2 569	-2 569
	<i>Summa</i>	<b>-2 569</b>	<b>-2 569</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 481 594</b>	<b>1 343 590</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	61 250	0
	Övriga sekundära intäkter	40 599	7 603
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>101 849</b>	<b>7 603</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-349 714	-294 220
	Reparationer	-11 727	-68 026
	Planerat underhåll	0	-155 358
	El	-24 308	-24 054
	Uppvärmning	-253 045	-237 908
	Vatten	-53 432	-47 760
	Sophämtning	-59 397	-65 208
	Fastighetsförsäkring	-50 394	-48 154
	Kabel-TV och bredband	-70 262	-21 542
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 839	-42 914
	Övriga driftkostnader	-12 047	-2 317
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-934 165</b>	<b>-1 007 461</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-272	-5 000
	Administrationskostnader	-17 421	-9 516
	Extern revision	-13 875	-13 375
	Medlemsavgifter	-16 000	-12 000
	Föreningsverksamhet	-5 625	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 106	-960
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-54 299</b>	<b>-40 850</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 000	-53 800
	Revisionsarvode	0	-2 300
	Sociala avgifter	-18 384	-14 528
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-89 384</b>	<b>-70 628</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-128 739	-123 870
	Avskrivning på markanläggning	-7 932	-7 932
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-136 671</b>	<b>-131 802</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	33 046	43 216
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	78	117
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>33 124</b>	<b>43 333</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 986 922	6 986 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 000	24 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	193 914	193 914
	Årets investeringar	389 375	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>7 594 211</b>	<b>7 204 836</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 991 550	-3 859 748
	Årets avskrivningar	-136 671	-131 802
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-4 128 221</b>	<b>-3 991 550</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>3 465 990</b>	<b>3 213 286</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 600 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	152 000	181 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 493 000	3 288 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	304 000	304 000
	<i>Summa</i>	<b>15 549 000</b>	<b>13 173 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 640 000	4 640 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>4 640 000</b>	<b>4 640 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	439 057	459 360
	Övriga fordringar	9 039	4 644
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>448 096</b>	<b>464 004</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	2 500	3 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 790	66 276
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>70 290</b>	<b>69 479</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 200 000	1 200 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,82%	2026-09-30	999 000	27 000
Lämförsäkringar	2,74%	2026-03-31	1 336 558	16 000
Lämförsäkringar	2,84%	2025-12-31	437 779	3 036
			<b>2 773 337</b>	<b>46 036</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 773 337
Kortfristig del	2 773 337
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	46 036
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	184 144
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,82%	2026-09-30	999 000	27 000
Lämförsäkringar	2,74%	2026-03-31	1 336 558	16 000
Lämförsäkringar	2,84%	2025-12-31	437 779	3 036
			<b>2 773 337</b>	<b>46 036</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 773 337
Kortfristig del	2 773 337

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	66 399	63 830
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>66 399</b>	<b>63 830</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	124 114	120 622
Upplupna räntekostnader	6 187	8 583
Övriga upplupna kostnader	12 200	11 700
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>142 501</b>	<b>140 905</b>

Årsredovisningen innehåll blev fastställt av styrelsen: Motala 2026-02-12

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 Vakteln i Motala, org.nr. 724000-0674

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vakteln 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Vakteln 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 ledamöters 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

Tor Nyman  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Mattias Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:26:47



### Tobias Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 16:31:18



### Marianne Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 18:10:35



### Kianosh Sharafadin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 13:39:02



### Inga-Lill Winell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 13:56:02



### Tor Valter Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 13:30:23



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 20:27:17



## Revisionsberättelse 2025

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

### Tor Valter Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 21:47:42



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 20:26:29



# 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.