

Årsredovisning för

Framtidshem Bostadsrättsförening nr 1 i Motala upa

724000-0435

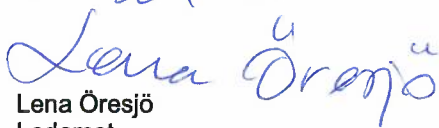
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Framtidshem Bostadsrättsförening nr 1 i Motala upa intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Motala 2026


Lena Öresjö
Ledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Framtidshem Bostadsrättsförening nr 1 i Motala upa, 724000-0435, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens mark innehas med äganderätt och fastigheten har ingen del i någon samfällighet.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningen har 88 bostadsrätter fördelade på 76 hushåll med en total lägenhetsyta på 4001 kvm. I källarplan finns 13 st garage samt en fritidslokal (98 kvm) och ett gym (28 kvm) och 1 st uthyrninglokal (57 kvm).

Under året har 3 överlåtelse godkänts av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen har inte en aktuell underhållsplan, men kommer upprätta en under 2026.

Vicevärd och anställda

Ingen fastighetsskötare har varit anställd under året. Arbete som vicevärd, trädgårdsarbete mm har utförts av medlemmar i föreningen. Snöskottning och trappstädning har utförts av externa firmor.

Sammanträden

Under året har föreningsstämma och en extra föreningsstämma hållits och styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden..

Fastighetsförvaltning och underhåll

Under 2025 har följande installationer och reparationer utförts:

Reparation av fontän, lagning och målning av fontänbotten samt översikt av pumpen, 59 788 kr.

Vattenläcka i källaren i Norrängsgatan 4, asfaltsarbete och lagning av läckage i vägg pga trasigt rör i marken, 33 028 kr. Rivning av förråd och uppsättning av nya förråd samt lagning av innervägg, 50 430 kr.

Under 2025 ansöktes om bidrag från Naturvårdsverket gällande installation av laddpunkter, 50 625 kr kommer betalas ut 2026.

Förväntade kostnader för underhåll och reparationer

Framtagning av underhållsplan.

Årsavgiften

Månadsavgiften höjdes med 4% från 1 oktober 2025.

Styrelseledamöter

Anna-Lena Breid, ordförande	vald till 2026
Lina Kindström, sekreterare	vald till 2027
Lena Öresjö, ledamot	vald till 2026
Kerstin Pettersson, ledamot	vald till 2027
Madeleine Birkenhed, ledamot	vald till 2027
Peter Ragnarsson, ledamot	vald till 2026

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen av 2 ledamöter i förening

Revisorer

Mario Savarin

Ing-Marie Lindell

Valberedning

-

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad via Länsförsäkringar till fullvärde.
Det finns inget avtal om gemensamt bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt nyckeltal

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 467 633	3 447 254	3 421 261	3 305 640
Resultat efter finansiella poster tkr	258 711	-114 519	54 391	626 680
Soliditet, %	34	32,8	29,7	31,8
Årsavgifter kr/kvm per bostadsrätt	823	806	805	-
Årsavgifter/totala intäkter %	95	94	95	-
Skuldsättningsgrad kr/kvm hela fastigheten	2 268	2 352	2 330	-
Skuldsättningsgrad kr/kvm bostadsrättsyta	2 372	2 460	2 518	-
Sparande kr/kvm hela fastigheten	180	177	206	-
Räntekänslighet om räntan ökar 1%	2,74	3,00	3,10	-
Energikostnad kr/kvm hela fastigheten	286	277	194	-

Vissa nya nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 saknar tidigare års jämförelsetal, därav - i tidigare års kolumner.

Förändringar i eget kapital

	Grund och inträdesavg	Reserv- fond	Yttre rep. fond	Inre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	101 274	290 000	3 627 000	355 102	836 485	-114 519	5 095 342
<i>Resultatdisposition enligt förenings- stämman</i>					-114 518	114 519	
lanspråkstagande av fond för inre underhåll				-68 826			-68 826
Årets resultat						258 711	258 711
Belopp vid årets utgång	101 274	290 000	3 627 000	286 276	721 967	258 711	5 285 227

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	721 968
Årets resultat	258 710
Totalt	980 678
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	980 678
Summa	980 678

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Övriga rörelseintäkter	2	3 467 633	3 447 254
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 467 633	3 447 254
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5,6	-2 230 130	-2 644 998
Personalkostnader	7	-253 471	-207 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-494 750	-494 750
Summa rörelsekostnader		-2 978 351	-3 347 635
Rörelseresultat		489 282	99 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	-	19 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-230 571	-233 273
Summa finansiella poster		-230 571	-214 138
Resultat efter finansiella poster		258 711	-114 519
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		258 711	-114 519
Skatter			
Årets resultat		258 711	-114 519

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 035 204	1 100 272
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 098 800	1 165 400
Balanserade reparationskostnader	10	10 995 347	11 358 429
Summa materiella anläggningstillgångar		13 129 351	13 624 101
Summa anläggningstillgångar		13 129 351	13 624 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		341	33 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 766	68 226
Summa kortfristiga fordringar		16 107	102 111
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 253 837	1 821 192
Summa kassa och bank		2 253 837	1 821 192
Summa omsättningstillgångar		2 269 944	1 923 303
SUMMA TILLGÅNGAR		15 399 295	15 547 404

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre reparationer		3 627 000	3 627 000
Grund och inträdesavgifter		101 274	101 274
Reservfond		290 000	290 000
Summa bundet eget kapital		4 018 274	4 018 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		721 967	836 485
Fond för inre reparationer		286 276	355 102
Årets resultat		258 711	-114 519
Summa fritt eget kapital		1 266 954	1 077 068
Summa eget kapital		5 285 228	5 095 342
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 134 685	9 842 565
Summa långfristiga skulder		9 134 685	9 842 565
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		12 496	81 819
Skatteskulder		14 485	7 317
Övriga skulder		423 020	68 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 381	451 956
Summa kortfristiga skulder		979 382	609 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 399 295	15 547 404

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	258 711	-114 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	425 924	494 750
	<u>684 635</u>	<u>380 231</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	684 635	380 231
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	86 004	-8 510
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	15 946	13 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	786 585	385 366
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 180 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 180 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-353 940	-353 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 940	-353 940
Årets kassaflöde	432 645	-1 148 574
Likvida medel vid årets början	1 821 192	2 962 397
Likvida medel vid årets slut	2 253 837	1 813 823

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen tillämpar även Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Detta innebär bland annat att föreningen upprättar kassaflödesanalys samt lämnar lagstadgade nyckeltal och upplysningar om teknisk underhållsplan i förvaltningsberättelsen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, ursprungligt anskaffningsvärde	50
-Miljöhus	50
-Balkonger	50
-Parkeringsplatser	20
-Bredband	10
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning i tkr

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm

Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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.

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.

Skuldsättning bostadsrättsyta

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

Skuldsättning

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

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.

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).

Källa: FAR, Bostadsrättskollen och Förvaltarforum

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	3 293 466	3 249 624
Lokaler	24 660	58 450
Garage	58 175	59 330
Parkeringsplatser	66 650	66 650
Gym	900	6 000
Bastu	2 050	7 200
El/hybridladdning	21 732	
Summa	3 467 633	3 447 254

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga		19 135
Summa		19 135

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	-230 571	-233 273
Summa	-230 571	-233 273

Not 5 Drift och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	280 212	329 537
Uppvärmning	639 988	652 258
Vatten och avlopp	275 150	177 812
Reparation och underhåll	199 804	596 674
Renhållning, städning	218 940	203 748
Digital-TV, Tele2	220 060	149 676
Telenor	121 500	121 500
Fastighetsavgift	119 260	101 110
Fastighetsförsäkring	67 702	79 907

Summa	2 142 616	2 412 222
--------------	------------------	------------------

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Administrationskostnader	31 250	30 375
Extern revision	1 990	1 990
Övriga driftskostnader	54 273	107 079
Summa	87 513	139 444

Not 7 Arvoden

Arvoden, ersättningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	78 500	100 700
Övriga anställda	117 040	137 950
Sociala kostnader	55 631	68 126
Summa	251 171	306 776

Medeltalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 502 097	3 502 097
	3 502 097	3 502 097
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 401 825	-2 336 757
-Årets avskrivning enligt plan	-65 068	-65 068
	-2 466 893	-2 401 825
Redovisat värde vid årets slut	1 035 204	1 100 272
Taxeringsvärde byggnad	30 466 000	25 271 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	7 800 000
Summa taxeringsvärde	38 666 000	33 071 000

Not 9 Inventarier, byggnadsinventarier och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 277 000	97 000
-Nyanskaffningar		1 180 000
Vid årets slut	1 277 000	1 277 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-111 600	-45 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-66 600	-66 600
Vid årets slut	-178 200	-111 600
Redovisat värde vid årets slut	1 098 800	1 165 400

Not 10 Balanserade reparationskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 347 681	18 347 681
Vid årets slut	18 347 681	18 347 681
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-6 989 252	-6 626 170
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-363 082	-363 082
Vid årets slut	-7 352 334	-6 989 252
Redovisat värde vid årets slut	10 995 347	11 358 429

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	8803-9,275.419.461-7	4,11	2027-10-25	2 838 000	88 000
Swedbank	8803-9,275.419.464-1	1,34	2026-10-25	2 838 000	88 000
Swedbank	8803-9,275.419.467-4	2,95	2028-10-25	1 800 565	89 940
Swedbank	8803-9,285.256.237-6	2,21	2027-03-25	2 366 000	88 000
				9 842 565	353 940

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 200 815	14 200 815
Summa ställda säkerheter	14 200 815	14 200 815

Underskrifter

Underskrifter

Motala den 16 / 4 2026



Anna-Lena Breid
Ordförande



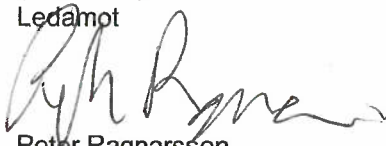
Lina Kindström
Sekreterare



Lena Öresjö
Ledamot



Kerstin Pettersson
Ledamot

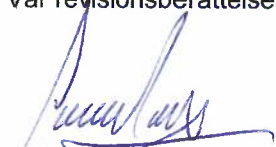


Peter Ragnarsson
Ledamot



Madeleine Birkenhed
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2026



Mario Savarin
Revisor



Ing-Marie Lindell
Revisor

Revisionsberättelse för

Framtidshems Bostadsrättsförening nr 1 i Motala u.p.a.

Organisationsnummer 724000-0435

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2025. Räkenskaperna är förda med god ordning och inkomster och utgifter är styrkta med verifikationer.

Vi tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- Att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Revisorer

Mario Savarin

Ing-Marie Lindell