



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Almen i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Almen i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0625 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Almen 10	1955-01-01	1954

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	225
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 472
11	garageplatser	186
13	p-platser	0
Totalt 77 objekt		2 883

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 14 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marita Grönvall	Ledamot	2018-06-11
Isac Jensen	Ordförande	2024-08-29
Inger Rundgren	Ledamot	2017-05-30
Lena Wallerström	Ledamot	2021-11-18
Annelie Lüning	Ledamot	2017-05-30
Oskar Hahne Åberg	Ledamot	2024-01-09
Rickard Johansson	Ledamot	2024-08-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Rundgren, Marita Grönwall, Lena Wallerström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Grönvall, Inger Rundgren, Lena Wallerström, Rickard Johansson och Isac Jensen.

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

Valberedning har varit: Marcus Lejonqvist (sammankallande), Rickard Johansson samt Gudrun Lidehorn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-09-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Dränering av samtliga byggnader inom föreningen har skett under perioden maj-december. (Färdigställande av innergården och asfaltsytor planeras till våren/sommaren 2025.)
- System för separation av dag- och spillvatten har installerats i samband med dräneringsarbetet.
- Ny elkabel dragen för att förbereda för framtida eventuella investeringar i elstolpar och solceller.
- Fuktmätning i källare inför dränering.
- Gruppanslutning av TV och Bredband.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



- 2023: Undersökning av balkongrenovering och ev. inglasning (Bygglov finns klart), Genomgång/underhåll av skyddsrum (2st)
- 2020: Energideklaration, Injustering av Kv-värde i lägenheter,.
- 2019: Ny fjärrvärmecentral
- 2017: Byte av tak (A, B, C och D-huset)
- 2016: Målning av räcken och garageportar
- 2005-2006: Stamrenovering och badrumsrenovering

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

- 2025-2026: Besiktning och upprustning av tvättstuga
- 2025: Renovering av trädgård/stödmurar m.m. i samband med återställande efter dräneringsarbete.
- 2025-2027: Låssystem
- 2025-2028: Balkongrenovering (ev. inglasning)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	340	239	218	276
Skuldsättning, kr/kvm	2 757	2 448	2 502	2 556	2 610
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 216	2 671	2 730	2 789	2 847
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	243	208	253	227	181
Årsavgifter, kr/kvm	903	817	771	756	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	81	83	86	84
Totala intäkter, kr/kvm	847	861	851	811	812
Nettoomsättning, tkr	2 428	2 417	2 246	2 162	2 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	384	390	332	490
Soliditet, %	37	40	37	35	33

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	68 585	0	0	68 585
Underhållsfond, kr	575 506	0	29 309	604 815
S:a bundet eget kapital, kr	644 091	0	29 309	673 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 754 827	383 598	-29 309	4 109 115
Årets resultat, kr	383 598	-383 598	344 018	344 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 138 425	0	314 709	4 453 133
S:a eget kapital, kr	4 782 516	0	344 018	5 126 533

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 691 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	4 138 424
Årets resultat, kr	344 018
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 691
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 453 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 453 133

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 428 494	2 416 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 422	66 349
Summa Rörelseintäkter		2 442 916	2 483 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 576 709	-1 611 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 524	-58 407
Personalkostnader	Not 6	-64 657	-61 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-254 688	-254 688
Summa Rörelsekostnader		-1 948 577	-1 985 663
Rörelseresultat		494 339	497 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 448	100 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-236 769	-214 034
Summa Finansiella poster		-150 321	-113 821
Resultat efter finansiella poster		344 018	383 598
Resultat före skatt		344 018	383 598
Årets resultat		344 018	383 598

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 379 815	7 634 503
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 146 221	318 968
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 526 036	7 953 470

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		11 526 536	7 953 970
-----------------------------	--	------------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 100 674	445 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 105	88 107
Summa Kortfristiga fordringar		1 195 780	533 998

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 300 000	3 600 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 300 000	3 600 000

Summa Omsättningstillgångar		2 495 780	4 133 998
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		14 022 315	12 087 969
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 585	68 585
Fond för yttre underhåll	604 815	575 506
Summa Bundet eget kapital	673 400	644 091

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 109 115	3 754 827
Årets resultat	344 018	383 598
Summa Fritt eget kapital	4 453 133	4 138 424

Summa Eget kapital	5 126 533	4 782 515
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	2 329 000
Summa Långfristiga skulder	0	2 329 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 949 239	4 273 447
Leverantörsskulder		615 532	324 128
Skatteskulder	Not 16	7 451	21 157
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	82 374	56 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	241 186	301 465
Summa Kortfristiga skulder		8 895 782	4 976 454

Summa Skulder	8 895 782	7 305 454
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	14 022 315	12 087 969
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 339	458 103
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	254 688	254 688
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	254 688	254 688
Erhållen ränta	94 678	93 763
Erlagd ränta	-239 804	-211 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	603 901	595 281
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 507	-63 922
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	246 572	145 057
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	269 079	81 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	872 979	676 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 827 253	-246 104
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 827 253	-246 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 346 792	-145 708
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 346 792	-145 708
Årets kassaflöde	-1 607 482	284 604
Likvida medel vid årets början	3 992 706	3 708 102
Likvida medel vid årets slut	2 385 224	3 992 706



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven 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:	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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme och vatten	2 101 176	2 020 291
	Årsavgifter el	132 161	0
	Hyror bostäder	68 100	68 100
	Hyror lokaler	44 292	44 292
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 760	52 060
	Hyror förbrukningsbaserad	0	220 038
	Övriga primära intäkter	13 005	11 952
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 428 494	2 416 733
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 428 494	2 416 733
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 422	66 349
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 422	66 349
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-193 330	-203 225
	Snö och halk-bekämpning	0	-14 055
	Reparationer	-44 705	-81 950
	Planerat underhåll	-37 691	-277 794
	El	-202 360	-131 228
	Uppvärmning	-426 835	-366 299
	Vatten	-70 627	-64 716
	Sophämtning	-105 317	-86 871
	Fastighetsförsäkring	-63 634	-58 129
	Kabel-TV och bredband	-128 038	-44 868
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 502	-70 502
	Förvaltningsavtalskostnader	-190 137	-173 535
	Övriga driftkostnader	-43 532	-38 716
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 576 709	-1 611 888

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	0	-196
	Administrationskostnader	-13 524	-19 577
	Extern revision	-14 000	-11 300
	Medlemsavgifter	-18 800	-18 657
	Föreningsverksamhet	-710	-5 812
	Övriga förvaltningskostnader	-5 490	-2 864
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 524	-58 407
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 837	-45 015
	Revisionsarvode	0	-1 450
	Övriga arvoden	-1 800	-2 900
	Sociala avgifter	-10 020	-11 699
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 657	-61 064
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	-254 688	-254 688
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-254 688	-254 688
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	-236 184	-213 494
	Övriga räntekostnader	-585	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-236 769	-214 034

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 326 294	13 326 294
	Ingående anskaffningsvärde mark	82 750	82 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	13 409 044	13 409 044
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 774 541	-5 519 853
	Årets avskrivningar	-254 688	-254 688
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 029 229	-5 774 541
	Utgående redovisat värde	7 379 815	7 634 503
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	426 000	426 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 944 000	4 944 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	401 000	401 000
	Summa	21 571 000	21 571 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 121 250	8 121 250
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	8 121 250	8 121 250
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	318 968	72 864
	Årets investeringar	3 827 253	246 104
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	4 146 221	318 968
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 085 224	392 706
	Övriga fordringar	15 450	53 185
	Summa Övriga fordringar	1 100 674	445 891

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 470	11 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 635	76 407
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	95 105	88 107

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 300 000	3 600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 300 000	3 600 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,5%	2025-02-28	2 022 739	90 908
Swedbank Hypotek	3,38%	2025-03-28	2 105 000	0
Swedbank Hypotek	1,02%	2025-11-25	2 329 000	54 800
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-03-28	1 492 500	30 000
			7 949 239	175 708

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 949 239
Kortfristig del	7 949 239

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	7 451	21 157
<i>Summa Skatteskulder</i>	7 451	21 157

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	0	0
Momsskuld	1 590	2 348
Källskatt	31 187	0
Inre fond	49 598	53 909
Övriga kortfristiga skulder	0	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	82 374	56 257

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	219 783	211 792
	Upplupna räntekostnader	9 696	12 731
	Övriga upplupna kostnader	11 707	76 942
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	241 186	301 465

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 Almen i Motala, org.nr. 724000-0625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Almen 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 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

Emil Strand
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ISAC JENSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 00:22:43



MARITA GRÖNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:56:35



RICKARD JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:20:32



LENA WALLERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 21:16:03



ANNELIE LÜNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 18:02:29



INGER RUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 21:10:12



OSKAR HAHNE ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:28:01



EMIL STRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 21:49:56



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:04:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EMIL STRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 21:50:56



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:10:53



HSB – där möjligheterna bor

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.