



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bnf Akacian i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Akacian i Motala med säte i Linköping org.nr. 716425-8852 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klippan 9	1990-01-01	1989 och 1990

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
2	Samlingslokal/skyddsrum och gästlägenhet med tillhörande bastu	28
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 370
53	garageplatser (16 st tillhör Källgatan)	0
20	p-platser	0
Totalt 144 objekt		5 398

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 41 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Asklöf	Ordförande
Anette Håkansson	Ledamot
Bengt-Olof Nylander	Ledamot
Johan Kjellin	Ledamot
Per Jonås	Ledamot
Per Lindvall	Ledamot
Yvonne Kullander	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Olof Nylander, Anette Håkansson samt Per Jonås.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Gustafsson, Anders Asklöf, Per Jonås och Yvonne Kullander.

Revisorer har varit: Sven-Göran Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ruth Liminga (sammankallande), Ruth Liminga samt Torsten Grennäs, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. En extra stämma hölls 2024-02-08 där det beslutades om att konvertera från fjärrvärme till bergvärme.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-24.

Under 2024 har brf Akacian investerat i bergvärme. det har borrats 12 st hål med ett sammanlagt djup på 3300m. Samt insallerats tre st värmepumpar med vattentankar för drift av värme och varmvatten.

Vi har oxo breddat vägen ner mot blå porten och asfalterat, samt en del av gårdplan blev oxo asfalterad.

Vi har även målat och tvättat våra fasader och balkonger. Samt målat alla grundsocklar.

Bastuavdelningen blir nyrenoverad under November.

Vår solenergi har under åren levererat många kwh, 2020 610 kwh 2021 73 mwh 2022 79,3 mwh 2023 87,5 mwh 2024 12 01 86,9 mwh

det blir totalt 327 mwh.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Instalerat bergvärme och med det gått ifrån fjärrvärme.

- 2022, Montering av 22kWp solceller på garagetak, Renovering kök o föreningslokal, Stamspolning av kök o badrum. Byte av samtliga skärmväggar (Akasialiden), Nytt takavvattningsystem (Akasialiden), 3st (singel) ladd stolpar,
- 2021, Byte tak samt takavvattning på Källgatan och övriga små tak, 3 (dubbla) ladd stolpar, Renovering av gästrum, Dörrautomatik på samtliga entrédörrar.
- 2020, Montering av 96 kWp solceller på garagetak, Nytt golv och målning av väggar i tvättstuga, gästrum,
- 2019, Trapphusmålning
- 2018, Nya hissar (8,10,12,16,18), Renovering av gästrum
- 2017, Nytt bullerplank inkl målning, målning av entrépartier och utvändiga dörrar
- 2016, Nya garageportar, Målning av putsfasad (Akacialiden)
- 2015, Nytt låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Enl. Underhållsplan

Återställa gräsmattorna efter grävningen för bergvärme.

- 2024-2025. Underhållsmålning utvändigt (trä)
- 2024-2025. Tvätta balkongräcke och plåtfasad.
- 2024-2023. Renovera bastu, duschrum och omklädningsrum (vid gästlägenhet)
- 2024-2030. Modernisera gårdshiss
- 2024-2030. Översyn ventilationssystem
- 2030. Balkongräcke, Takpannor (Höghusen), Skärmtak balkonger,

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	276	388	324	404	409
Skuldsättning, kr/kvm	7 045	7 044	7 155	7 266	7 378
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 082	7 080	7 192	7 304	7 416
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	169	184	177	169	165
Årsavgifter, kr/kvm	971	905	879	876	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	90	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 033	1 026	974	950	958
Nettoomsättning, tkr	5 529	5 421	5 178	5 094	5 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	-341	438	54	581	421
Soliditet, %	25	25	24	24	23

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 894 287 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 276 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	5 454 995	0	0	5 454 995
Upplåtelseavgifter, kr	45 979	0	0	45 979
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	5 500 974	0	0	5 500 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 247 407	437 518	0	7 684 925
Årets resultat, kr	437 518	-437 518	-341 275	-341 275
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 684 925	0	-341 275	7 343 650
S:a eget kapital, kr	13 185 899	0	-341 275	12 844 624

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 294 000 kr samt ianspråktagande skett med 294 000 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	7 684 925
Årets resultat, kr	-341 275
Reservation till underhållsfond, kr	-294 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	294 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 343 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 343 650

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	5 529 284	5 421 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 592	115 586
Summa Rörelseintäkter		5 575 876	5 537 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 943 298	-2 766 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 242	-138 616
Personalkostnader	Not 6	-176 766	-152 329
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 324 588	-1 298 439
Summa Rörelsekostnader		-4 593 893	-4 355 896
Rörelseresultat		981 982	1 181 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 821	118 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 385 078	-862 393
Summa Finansiella poster		-1 323 257	-743 625
Resultat efter finansiella poster		-341 275	437 517
Resultat före skatt		-341 275	437 517
Årets resultat		-341 275	437 517

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	49 980 338	47 378 802
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	24 727	28 251
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	141 650	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		50 146 715	47 407 053

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

50 147 215 47 407 553

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	12 193
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 309 357	1 100 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	171 449	183 268
Summa Kortfristiga fordringar		1 480 806	1 296 188

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	4 000 000

Summa Omsättningstillgångar

1 980 806 5 296 188

Summa Tillgångar

52 128 021 52 703 741



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 500 974	5 500 974
Summa Bundet eget kapital	5 500 974	5 500 974

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 684 925	7 247 407
Årets resultat	-341 275	437 518
Summa Fritt eget kapital	7 343 650	7 684 925

Summa Eget kapital	12 844 624	13 185 899
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	15 130 000
Summa Långfristiga skulder		0	15 130 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 021 055	22 891 055
Leverantörsskulder		301 902	538 578
Skatteskulder	Not 18	24 928	22 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	436 970	429 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	498 542	506 129
Summa Kortfristiga skulder		39 283 397	24 387 842

Summa Skulder		39 283 397	39 517 842
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		52 128 021	52 703 741
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	981 982	1 181 142
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 324 588	1 298 439
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 324 588	1 298 439
Erhållen ränta	74 132	118 768
Erlagd ränta	-1 388 447	-862 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	992 255	1 735 956
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	133 108	-60 122
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-231 076	-423 488
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-97 968	-483 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	894 287	1 252 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 064 250	34 065
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 064 250	34 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-601 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-601 000
Årets kassaflöde	-3 169 963	685 411
Likvida medel vid årets början	4 978 836	4 293 425
Likvida medel vid årets slut	1 808 873	4 978 836



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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	25 732 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten, bredband och tv	4 957 956	4 858 968
	EI IMD	191 026	0
	Bredband/TV	62 100	0
	Hyror lokaler	1 800	1 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	253 600	252 050
	EI IMD	80 646	249 006
	Hyror informationsöverföring	20 700	82 800
	Övriga primära intäkter	19 020	34 392
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 586 848	5 479 016
	<i>Avsatt till inre fond</i>		
	Hysesbortfall	-4 560	-4 560
	Avsatt till inre fond	-53 004	-53 004
	<i>Summa Avsatt till inre fond</i>	-57 564	-57 564
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 529 284	5 421 452
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	27 018	0
	Övriga sekundära intäkter	19 574	115 586
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 592	115 586

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-357 293	-311 846
	Snö och halk-bekämpning	-10 963	-43 844
	Reparationer	-352 394	-272 403
	Planerat underhåll	-504 360	-359 963
	El	-402 587	-280 235
	Uppvärmning	-391 246	-617 541
	Vatten	-119 292	-95 884
	Sophämtning	-110 828	-104 804
	Fastighetsförsäkring	-104 260	-95 669
	Kabel-TV och bredband	-179 188	-181 242
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-139 900	-137 071
	Förvaltningsavtalskostnader	-233 188	-226 030
	Övriga driftkostnader	-37 800	-39 980
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 943 298	-2 766 512
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-68 786	-50 474
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 078	-15 398
	Administrationskostnader	-10 341	-16 838
	Extern revision	-13 625	-12 000
	Medlemsavgifter	-27 600	-27 600
	Föreningsverksamhet	-12 951	-13 151
	Övriga förvaltningskostnader	-3 860	-3 154
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-149 242	-138 616
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-136 500	-98 600
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-19 000	-34 900
	Sociala avgifter	-19 266	-16 829
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 766	-152 329

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	-1 321 064	-1 294 915
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 524	-3 524
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 324 588	-1 298 439
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	-1 384 638	-862 393
	Övriga räntekostnader	-440	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 385 078	-862 393
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 548 351	67 548 351
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
	Årets investeringar	3 922 600	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 970 951	69 048 351
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 669 549	-20 374 634
	Årets avskrivningar	-1 321 064	-1 294 915
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 990 613	-21 669 549
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 980 338	47 378 802
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 693 000	1 693 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 050 000	1 050 000
	<i>Summa</i>	63 943 000	63 943 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 618 000	42 618 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 618 000	42 618 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	35 240	69 305
	Årets försäljning/utrangering	0	-34 065
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 240	35 240
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 989	-3 465
	Årets avskrivningar	-3 524	-3 524
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 513	-6 989
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 727	28 251
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	141 650	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	141 650	0
	Pågående arbete avser laddstolpar, beräknas vara helt klart våren 2025.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 308 873	978 836
	Övriga fordringar	484	121 891
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 309 357	1 100 727
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	689	13 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 760	170 268
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	171 449	183 268

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	4 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	4 000 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,82%	2025-09-30	15 130 000	0
Nordea	4,21%	2025-03-20	6 849 555	0
Nordea	3,0%	2025-03-24	16 041 500	0
			38 021 055	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 021 055
Kortfristig del	38 021 055
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,82%	2025-09-30	15 130 000	0
Nordea	4,21%	2025-03-20	6 849 555	0
Nordea	3,0%	2025-03-24	16 041 500	0
			38 021 055	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 021 055
Kortfristig del	38 021 055

Not 18	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	24 928	22 099
<i>Summa Skatteskulder</i>	24 928	22 099

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	6 000
	Inre fond	436 970	423 981
	<i>Summa Övriga skulder</i>	436 970	429 981
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	465 245	469 963
	Upplupna räntekostnader	21 491	24 860
	Övriga upplupna kostnader	11 806	11 306
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	498 542	506 129

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 Akacian i Motala, org.nr. 716425-8852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akacian 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 uppger, 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 Akacian 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

Sven-Göran Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS ASKLÖF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:42:20



PER LINDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:18:35



ANETTE HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:11:54



JOHAN KJELLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:43:32



BENGT-OLOF NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:13:44



PER JONÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:42:29



YVONNE KULLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:07:49



SVEN-GÖRAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:43:44



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:07:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SVEN-GÖRAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:34:36



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:08:38



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 föreningsstämmans 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.