



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Motalahus



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Motalahus med säte i Motala org.nr. 724000-0138 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Motala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkoherden 31	1951-01-01	1951
Mässhaken 12	1941-01-01	1941
Mässhaken 13	1941-01-01	1941
Mässhaken 14	1941-01-01	1941
Prelaten 12	1951-01-01	1951
Prelaten 13	1951-01-01	1951
Ringaren 1	1951-01-01	1951

#### Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	180
26	garageplatser	20
66	p-platser	0
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 140
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	131
<b>Totalt 238 objekt</b>		<b>5 471</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 49 st 2 rok, 1 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Urban Nilsson	Ordförande
Pernilla Bohlin	Ledamot
Julian Carlsson	Ledamot
Oscar Cederberg	Ledamot
Johan Westlund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Cederberg och Johan Westlund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Urban Nilsson, Oscar Cederberg och Johan Westlund.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt med Josefine Wiebe som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Urban Nilsson (sammankallande), Urban Nilsson, Pernilla Bohlin, Julian Carlsson, Oscar Cederberg samt Johan Westlund, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

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 2023-10-11.

2023. Installation av 6st laddningsplatser för elbilar (4st Drottninggatan 22 och 2st Borgmästaretorget 1)

Nya entrétak Storgatan 19 o 21. Dränering Storgatan 19.

Borttagning av garageportar Drottninggatan 22 (byggt ett mc-garage)

2024. Renovering av Carport Drottninggatan 22.

Målning av trapphus Borgmästaretorget 1 och 2.

Nya entrétak Borgmästaretoget 1.

Byte av kallvatten & varmvatten ledningar i källartak Storgatan 17, 19 o 21.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Fönsterbyt : Borgmästaretorget 1, Borgmästaretorget 2, Storgatan 25 samt Drottninggatan 22. Målning trapphus,

Storgatan 19 o 21.

2021 Fönsterbyte Storgatan 19 och Storgatan 21 inklusive lokal för Begravningsbyrån.

2020 Fönsterbyte Storgatan 17 samt målning av trapphus. Ny dränering Borgmästaretorget 1 och utökning med 5 p-platser.

2019 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 17 och Borgmästaretorget 1.

2018 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 19.

2017 Stambyte och badrumsrenovering Storgatan 21.

2013-2016 Stambyte och badrumsrenovering : Borgmästaretorget 2, Storgatan 25, Drottninggatan 22.

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

Fortsättning byta kall och varmvattenledningar och varmvattencirkulations-ledningar i källartak, Borgmästaretorget 1 och 2 samt Storgatan 25.

Målning av trapphus 11 st.

Byte av skärmtak vid entré 13 st.

Dränering och byte av röranslutningar för avlopp och dagvatten till kommunens avloppssystem. 5 st. fastigheter.

Laddplatser för elbilar på fastigheterna , Storgagatan 19 och 25.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	364	351	291	347	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 358	3 481	3 576	2 712	2 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 483	3 600	3 698	2 805	2 881
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	232	220	229	242	203
Årsavgifter, kr/kvm	1 047	978	931	922	902
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	88	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 132	1 064	1 021	948	929
Nettoomsättning, tkr	6 154	5 765	5 526	5 135	5 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	709	933	-59	959	870
Soliditet, %	25	22	19	23	20

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	40 663	0	0	40 663
Underhållsfond, kr	2 705	0	-2 705	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>43 368</b>	<b>0</b>	<b>-2 705</b>	<b>40 663</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 832 603	933 277	2 705	5 768 586
Årets resultat, kr	933 277	-933 277	708 909	708 909
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 765 880</b>	<b>0</b>	<b>711 614</b>	<b>6 477 495</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 809 248</b>	<b>0</b>	<b>708 909</b>	<b>6 518 158</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 282 705 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	5 765 881
Årets resultat, kr	708 909
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	282 705
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 477 495</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 477 495</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 154 097	5 766 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 817	31 865
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 191 914</b>	<b>5 798 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 199 469	-3 527 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 899	-84 269
Personalkostnader	Not 6	-79 066	-77 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-641 483	-695 877
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 978 917</b>	<b>-4 385 150</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 212 997</b>	<b>1 413 499</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 284	3 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 372	-483 877
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-504 088</b>	<b>-480 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>708 909</b>	<b>933 277</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>708 909</b>	<b>933 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>708 909</b>	<b>933 277</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	22 941 799	23 573 183
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	88 364	98 463
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	788 672	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>23 818 835</b>	<b>23 671 646</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>23 818 835</b>	<b>23 671 646</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 338	13 435
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 160 531	1 047 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	255 326	210 381
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 456 195</b>	<b>1 271 037</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 456 195</b>	<b>2 271 037</b>

### Summa Tillgångar

**26 275 030 25 942 683**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 663	40 663
Fond för yttre underhåll	0	2 705
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>40 663</b>	<b>43 368</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 768 586	4 832 603
Årets resultat	708 909	933 277
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 477 495</b>	<b>5 765 881</b>

### Summa Eget kapital

**6 518 158 5 809 249**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 831 771	12 219 116
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>4 831 771</b>	<b>12 219 116</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 542 345	6 757 834
Leverantörsskulder		711 937	465 132
Skatteskulder	Not 16	4 326	22 138
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	153 385	154 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	513 108	514 551
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>14 925 101</b>	<b>7 914 318</b>

### Summa Skulder

**19 756 872 20 133 434**

### Summa Eget kapital och skulder

**26 275 030 25 942 683**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 212 997	1 413 499
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	641 483	695 877
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>641 483</b>	<b>695 877</b>
Erhållen ränta	39 798	3 655
Erlagd ränta	-543 466	-483 877
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 350 812</b>	<b>1 629 154</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 180	-53 427
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	226 366	-68 497
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>191 186</b>	<b>-121 924</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 541 998</b>	<b>1 507 230</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-788 672	-616 752
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-788 672</b>	<b>-616 752</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-602 834	-515 137
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-602 834</b>	<b>-515 137</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>150 492</b>	<b>375 341</b>
Likvida medel vid årets början	1 990 411	1 615 070
Likvida medel vid årets slut	<b>2 140 904</b>	<b>1 990 411</b>

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

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
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	9 953 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	5 438 316	5 084 556
	Årsavgifter lokaler	76 596	71 592
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	3 600	0
	Hyror lokaler	25 080	22 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	164 350	134 100
	TV/bredband	325 200	328 800
	Övriga primära intäkter	120 955	124 937
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 154 097</b>	<b>5 766 785</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 154 097</b>	<b>5 766 785</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 097	0
	Övriga sekundära intäkter	14 720	31 865
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>37 817</b>	<b>31 865</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-572 827	-532 816
	Snö och halk-bekämpning	-3 296	-53 669
	Reparationer	-258 532	-173 114
	Planerat underhåll	-641 785	-284 296
	Försäkringsskador	-36 113	0
	EI	-152 000	-122 598
	Uppvärmning	-917 491	-808 452
	Vatten	-199 748	-265 497
	Sophämtning	-275 692	-129 392
	Fastighetsförsäkring	-140 949	-131 997
	Kabel-TV och bredband	-395 123	-399 883
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 284	-140 284
	Förvaltningsavtalskostnader	-383 406	-407 159
	Övriga driftkostnader	-82 223	-78 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 199 469</b>	<b>-3 527 457</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-26 766	-42 258
	Extern revision	-21 125	-23 175
	Föreningsverksamhet	-9 752	-11 475
	Övriga förvaltningskostnader	-1 257	-7 361
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-58 899</b>	<b>-84 269</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 560	-64 405
	Sociala avgifter	-13 506	-13 143
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-79 066</b>	<b>-77 548</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-631 384	-628 468
	Avskrivning på markanläggning	0	-64 884
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 099	-2 525
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-641 483</b>	<b>-695 877</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	38 886	2 925
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	398	730
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>39 284</b>	<b>3 655</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 333 449	32 862 695
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 100	75 100
	Årets investeringar	0	610 502
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-139 748
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>33 408 549</b>	<b>33 408 549</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 835 366	-9 281 762
	Årets avskrivningar	-631 384	-628 468
	Återförda avskrivningar	0	74 864
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 466 750</b>	<b>-9 835 366</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>22 941 799</b>	<b>23 573 183</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 294 000	33 294 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	510 000	510 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 424 000	10 424 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	403 000	403 000
	<i>Summa</i>	<b>44 631 000</b>	<b>44 631 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 998 775	20 998 775
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>20 998 775</b>	<b>20 998 775</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	728 010	627 022
	Årets investeringar	0	100 988
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>728 010</b>	<b>728 010</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-629 547	-627 022
	Årets avskrivningar	-10 099	-2 525
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-639 646</b>	<b>-629 547</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>88 364</b>	<b>98 463</b>

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	0	94 738
Årets investeringar	788 672	0
Omklassificering till byggnad	0	-94 738
<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>788 672</b>	<b>0</b>

Pågående arbete avser laddstolpar. Byte av varmvattenstammar Storgtan 17, 19 och 21 samt byte Borgmästaretorget 1. Samtliga projekt beräknas vara klara under 2025.

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

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 140 904	990 411
Övriga fordringar	19 627	56 809
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 160 531</b>	<b>1 047 220</b>

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	2 411	2 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 915	207 456
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>255 326</b>	<b>210 381</b>

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

*Övriga kortfristiga placeringar*

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

Not 15		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Lämförsäkringar	1,41%	2025-06-30	2 310 368	40 000	
Lämförsäkringar	1,34%	2025-12-31	537 342	120 000	
Lämförsäkringar	4,74%	2025-03-31	300 845	9 060	
Lämförsäkringar	3,94%	2025-03-27	2 475 000	100 000	
Lämförsäkringar	2,69%	2025-03-31	1 734 000	0	
Lämförsäkringar	2,69%	2025-03-31	555 158	140 000	
Lämförsäkringar	2,79%	2026-03-31	4 831 771	0	
Lämförsäkringar	2,69%	2025-03-31	1 939 632	0	
Lämförsäkringar	3,94%	2025-03-27	1 180 000	0	
Lämförsäkringar	3,94%	2025-03-27	1 240 000	0	
Lämförsäkringar	3,94%	2025-03-27	1 260 000	0	
			<b>18 364 116</b>	<b>409 060</b>	
Långfristig del			4 831 771		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			13 532 345		
Kortfristig del			13 532 345		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			409 060		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 636 240		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,97%		
Finns swap-avtal			Nej		
Not 16		Skatteskulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Skatteskulder</i>					
Skatteskulder			4 326	22 138	
<i>Summa Skatteskulder</i>			<b>4 326</b>	<b>22 138</b>	
Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Källskatt			33 174	32 212	
Inre fond			120 211	122 450	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>153 385</b>	<b>154 662</b>	
Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			488 505	490 354	
Upplupna räntekostnader			5 453	5 547	
Övriga upplupna kostnader			19 150	18 650	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>513 108</b>	<b>514 551</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Motalahus, org.nr. 724000-0138

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Motalahus för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Motalahus för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URBAN NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:08:38



**OSCAR CEDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:48:56



**PERNILLA BOHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:54:38



**JOHAN WESTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:18:17



**JULIAN CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:05:07



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:40:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Motalahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:40:24



## 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.