







Årsredovisning 2025

HSB brf Travaren i Motala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Travaren i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Travaren 1	1962-01-01	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	förråd	12
13	garageplatser	208
14	p-platser	0
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 598
Totalt 56 objekt		**1 818**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Andersson	Ordförande
Ingrid Rystedt	Ledamot
Ann-Kristin Hornbrinck	Ledamot
Annica Sundqvist	Ledamot
Joel Rydheden	Ledamot
Louise Rösliden	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Andersson, Ann-Kristin Hornbring och Ingrid Rystedt.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Andersson, Ingrid Rystedt, Ann-Kristin Hornbrinck och Louise Rösliden.

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

Valberedning har varit: Wilgot Lindkvist (sammankallande) samt Anna Linnéa Eli Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabeltv. Föreningen har IMD gällande el.

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 2024-09-26.

- Byte av undercentral fjärrvärme.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Se nedan.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av undercentral fjärrvärme. Målning av miljöhus.

- 2024, Reparation av avlopp, byta av brunn och ledning från C huset. Snörasskyddet på A-B huset höjs. Utbyggnad av solcellsanläggning med batterilagring. Fasadtvätt på norrsidan på bägge husen.

- 2022, Byte av tak, Byggnation av ett badrum i stora huset, Byggnation av ett övernattningsrum i stora huset, Genomgång/underhåll av skyddsrum
- 2021, Laddstolpar (vid gästparkering och 1 garage)
- 2020, Energideklaration
- 2019, Genomgång av värmekulvert (mellan fastigheterna)
- 2018, Dräneringsarbete, 2 nya parkeringar, laddstolpe, injustering av stam och radiatorventiler, OVK, Rengöring av IM-kanaler.
- 2017, Tvättning av tak och fasad
- 2016, Byte av takfläktar på vind
- 2015, Balkongrenovering
- 2013, Fönsterbyte
- 2007, Stamrenovering, badrumsrenovering

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

- 2025-2027, Tvättstuga, (maskiner, renovering av golv, väggar)
- 2025-2029, Injustering av Kv-värde i lägenheter samt byte av termostatventiler och termostater.
- 2024-2029, Solcellsbatterier
- 2024-2027, Låssystem, passersystem

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	332	242	226	297	374
Skuldsättning, kr/kvm	4 251	4 293	4 341	4 022	3 451
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 805	4 852	4 907	4 022	3 451
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	4
Energikostnad, kr/kvm	207	206	217	228	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 049	951	890	848	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	88	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	982	922	890	930	929
Nettoomsättning, tkr	1 765	1 662	1 569	1 475	1 475
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	21	116	300	427
Soliditet, %	34	33	32	35	38

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	123 183	0	0	123 183
Underhållsfond, kr	559 421	0	70 000	629 421
S:a bundet eget kapital, kr	**682 604**	**0**	**70 000**	**752 604**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 276 078	20 531	-70 000	3 226 609
Årets resultat, kr	20 531	-20 531	227 529	227 529
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 296 609**	**0**	**157 529**	**3 454 138**
S:a eget kapital, kr	**3 979 213**	**0**	**227 529**	**4 206 742**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 296 609
Årets resultat, kr	227 529
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 454 138**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 454 138**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 764 641	1 661 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 483	2 999
Summa Rörelseintäkter		**1 774 124**	**1 664 962**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-875 551	-1 027 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 335	-31 950
Personalkostnader	Not 6	-42 815	-40 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-371 631	-287 514
Summa Rörelsekostnader		**-1 325 332**	**-1 387 894**
Rörelseresultat		**448 792**	**277 068**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 509	4 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-223 772	-261 488
Summa Finansiella poster		**-221 263**	**-256 537**
Resultat efter finansiella poster		**227 529**	**20 531**
Resultat före skatt		**227 529**	**20 531**
Årets resultat		**227 529**	**20 531**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 962 386	9 812 721
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	109 995	124 221
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 027 741
Summa Materiella anläggningstillgångar		**11 072 381**	**10 964 683**
Summa Anläggningstillgångar		**11 072 381**	**10 964 683**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 103 311	652 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 775	43 525
Summa Kortfristiga fordringar		**1 147 086**	**695 909**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**400 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 147 086**	**1 095 909**
Summa Tillgångar		**12 219 467**	**12 060 592**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 183	123 183
Fond för yttre underhåll		629 421	559 421
Summa Bundet eget kapital		**752 604**	**682 604**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 226 609	3 276 078
Årets resultat		227 529	20 531
Summa Fritt eget kapital		**3 454 138**	**3 296 609**
Summa Eget kapital		**4 206 742**	**3 979 213**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 173 400	2 707 500
Summa Långfristiga skulder		**6 173 400**	**2 707 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 504 700	5 046 000
Leverantörsskulder		97 208	92 096
Skatteskulder	Not 16	4 708	3 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	232 709	232 582
Summa Kortfristiga skulder		**1 839 325**	**5 373 879**
Summa Skulder		**8 012 725**	**8 081 379**
Summa Eget kapital och skulder		**12 219 467**	**12 060 592**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	448 792	277 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	371 631	287 514
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**371 631**	**287 514**
Erhållen ränta	3 267	4 193
Erlagd ränta	-210 232	-268 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**613 458**	**300 565**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-123 121	-10 635
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 793	-212 009
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-129 915**	**-222 644**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**483 543**	**77 921**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-479 329	27 181
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-479 329**	**27 181**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-75 400	-87 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-75 400**	**-87 200**
Årets kassaflöde	**-71 186**	**17 902**
Likvida medel vid årets början	**1 012 026**	**994 124**
Likvida medel vid årets slut	**940 840**	**1 012 026**

Dokument-ID 092221155557572892737 Signerat AA, AS, JR, LR, IR, AH, SA, CG

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 582 632	1 519 967
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	93 083	36 779
	Hyror garage och parkeringsplatser	71 040	72 720
	Hyror förbrukningsbaserad	2 406	18 180
	Övriga primära intäkter	15 480	14 317
	Summa Bruttoomsättning	**1 764 641**	**1 661 963**
	Summa Nettoomsättning	**1 764 641**	**1 661 963**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	9 483	2 999
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 483**	**2 999**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-229 446	-260 995
	Reparationer	-64 560	-59 729
	Planerat underhåll	0	-129 546
	El	-64 126	-73 787
	Uppvärmning	-262 209	-255 630
	Vatten	-47 998	-43 444
	Sophämtning	-68 900	-76 765
	Fastighetsförsäkring	-29 686	-28 900
	Kabel-TV och bredband	-53 323	-52 760
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 928	-43 858
	Övriga driftkostnader	-6 375	-2 446
	Summa Driftskostnader	**-875 551**	**-1 027 860**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-2 020	-4 010
	Extern revision	-14 625	-14 250
	Medlemsavgifter	-15 200	-11 200
	Föreningsverksamhet	-2 929	-1 239
	Övriga förvaltningskostnader	-561	-1 251
	Summa Övriga externa kostnader	**-35 335**	**-31 950**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-28 500	-25 000
	Revisionsarvode	-2 500	-3 000
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-7 815	-8 570
	Summa Personalkostnader	**-42 815**	**-40 570**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-357 405	-273 288
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 226	-14 226
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-371 631**	**-287 514**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-222 872	-260 408
	Övriga räntekostnader	-900	-1 080
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-223 772**	**-261 488**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 388 492	13 388 492
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 312	55 312
	Årets investering/omklassificiering	1 507 070	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-69 881	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 880 993**	**13 443 804**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 631 083	-3 357 795
	Årets avskrivningar	-357 405	-273 288
	Utrangering	69 881	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 918 607**	**-3 631 083**
	Utgående redovisat värde	**10 962 386**	**9 812 721**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 400 000	11 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	154 000	127 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 396 000	3 196 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**15 950 000**	**14 323 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	7 957 200	7 957 200
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**7 957 200**	**7 957 200**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	144 050	20 850
	Årets investeringar	0	123 200
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**144 050**	**144 050**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-19 829	-5 603
	Årets avskrivningar	-14 226	-14 226
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 055**	**-19 829**
	Utgående redovisat värde	**109 995**	**124 221**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 027 741	1 178 122
	Årets investeringar	479 329	0
	Omklassificering till byggnad	-1 507 070	-150 381
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**1 027 741**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	940 840	612 026
	Övriga fordringar	162 471	40 358
	Summa Övriga fordringar	**1 103 311**	**652 384**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	758
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 775	42 767
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**43 775**	**43 525**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	3,14%	2028-10-25	945 000	30 000
Swedbank Hypotek	1,05%	2026-01-23	1 417 500	0
Swedbank Hypotek	3,68%	2028-01-28	1 290 000	40 000
Swedbank Hypotek	2,99%	2028-09-25	1 525 600	17 200
Swedbank Hypotek	2,91%	2027-10-25	2 500 000	0
			7 678 100	**87 200**

Långfristig del	6 173 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	87 200
Lån som ska konverteras inom ett år	1 417 500
Kortfristig del	1 504 700
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	87 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	348 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	3,14%	2028-10-25	945 000	30 000
Swedbank Hypotek	1,05%	2026-01-23	1 417 500	0
Swedbank Hypotek	3,68%	2028-01-28	1 290 000	40 000
Swedbank Hypotek	2,99%	2028-09-25	1 525 600	17 200
Swedbank Hypotek	2,91%	2027-10-25	2 500 000	0
			7 678 100	**87 200**

Nästa års amortering av långfristig skuld	87 200
Lån som ska konverteras inom ett år	1 417 500
Kortfristig del	1 504 700

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	4 708	3 201
Summa Skatteskulder	**4 708**	**3 201**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	141 634	145 370
Upplupna räntekostnader	42 525	28 985
Övriga upplupna kostnader	48 550	58 227
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**232 709**	**232 582**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Motala 2026-03-16.

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 Travaren i Motala, org.nr. 724000-0245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Travaren i Motala för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Travaren i Motala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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

Stefan Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Arne Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:24:46

Annica Sundqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:02:08

Joel Rydheden
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:44:48

Louise Rösliden
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:34:45

Ingrid Rystedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:08:01

Ann-Kristin Hornbrinck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:31:18

Stefan Abrahamsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:20:50

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:28:56

Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Abrahamsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:18:26

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:28:04

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.