



Årsredovisning 2025

HSB bnf Väderstad i Mjölby

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Väderstad i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 716402-8370 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallsberg 4:32	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 071
Totalt 14 objekt		1 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Iréne Andersson	Ordförande	1900-01-01	2025-04-23
Iréne Andersson	Ledamot	2018-06-05	
Andrea Nerenberg	Ordförande	2025-04-23	
Sven Lars Göran Carlson	Ledamot	2021-07-07	
Jeanette Elisab Holmström	Ledamot	2018-05-29	
Gabriella S:T Cyr	Ledamot	2023-06-05	
Filip Svala	Ledamot	2024-08-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irene Andersson, Gabriella S:t Cyr, Filip Svala och Andrea Nerenberg.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iréne Andersson, Sven Lars Göran Carlson, Andrea Nerenberg, Gabriella S:T Cyr och Filip Svala.

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

Valberedning har varit: Hagar Karlsson (sammankallande) och Mary Lundin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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

I årsavgiften ingår vatten och individuell mätning av värme.

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 2019-05-12.

Årtal	Åtgärd
2021	Nya ventilationsaggregat i kök 14 lgh. Nytt plank vid lgh 5 D Byte av varmvattensberedare lgh 5 E Nya lås på elskåp.
2022	Bytt garageportar för samtliga garage. Ny belysning i förråd och garagen. Satt i nytt kodlås i förrådet. Målat gavel på hus 5 A pga nedklottring.
2023	Fjärrvärme installation och fiber, belysning på parkering, spolat avlopp i samtliga 14 lägenheter.
2025	Isolerat förråd för fjärrvärmecentral, nya postlådor, bytt förrådsdörr lgh 3B

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

Årtal	Åtgärd
2026	Asfaltering mellan garageportarna och måla plank mellan husen.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	308	250	290	323	211
Skuldsättning, kr/kvm	6 274	6 357	6 439	5 296	5 346
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 274	6 357	6 439	5 296	5 346
Räntekänslighet, %	7	7	9	8	8
Energikostnad, kr/kvm	208	220	87	45	44
Årsavgifter, kr/kvm	957	917	726	665	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	989	955	758	695	704
Nettoomsättning, tkr	1 027	991	809	746	751
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	-11	90	119	75
Soliditet, %	24	23	21	26	24

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	375 000	0	0	375 000
Underhållsfond, kr	603 900	0	-3 191	600 709
S:a bundet eget kapital, kr	978 900	0	-3 191	975 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 128 920	-10 647	3 191	1 121 464
Årets resultat, kr	-10 647	10 647	68 949	68 949
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 118 273	0	72 140	1 190 413
S:a eget kapital, kr	2 097 173	0	68 949	2 166 122

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 13 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 191 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	1 118 273
Årets resultat, kr	68 949
Reservation till underhållsfond, kr	-13 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 191
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 190 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 190 413

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	1 027 428	991 298
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 768	31 089
Summa Rörelseintäkter		1 059 196	1 022 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-469 003	-444 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 619	-46 805
Personalkostnader	Not 6	-33 908	-48 074
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-244 440	-239 856
Summa Rörelsekostnader		-792 970	-779 243
Rörelseresultat		266 226	243 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 253	15 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-213 530	-269 432
Summa Finansiella poster		-197 277	-253 791
Resultat efter finansiella poster		68 949	-10 647
Resultat före skatt		68 949	-10 647
Årets resultat		68 949	-10 647

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 987 158	8 231 598
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 987 158	8 231 598

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 7 987 658 8 232 098

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 11	1 246	0
Aktuell skattefordran	Not 12	0	439
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	497 958	344 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 850	35 878
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		536 054	380 669

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	500 000

Summa Omsättningstillgångar 1 136 054 880 669

Summa Tillgångar 9 123 712 9 112 767

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	375 000	375 000
Fond för yttre underhåll	600 709	603 900
Summa Bundet eget kapital	975 709	978 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 121 464	1 128 920
Årets resultat	68 949	-10 647
Summa Fritt eget kapital	1 190 413	1 118 273

Summa Eget kapital

2 166 122 **2 097 173**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 500 303	2 526 555
Summa Långfristiga skulder		2 500 303	2 526 555

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 219 055	4 281 307
Leverantörsskulder		52 025	74 768
Skatteskulder	Not 16	36 953	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 088	12 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	136 166	120 523
Summa Kortfristiga skulder		4 457 287	4 489 039

Summa Skulder

6 957 590 **7 015 594**

Summa Eget kapital och skulder

9 123 712 **9 112 767**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	266 226	243 144
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	244 440	239 856
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	244 440	239 856
Erhållen ränta	16 339	15 038
Erlagd ränta	-220 560	-259 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	306 445	239 034
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 610	-16 875
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 530	-990 075
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	35 920	-1 006 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 365	-767 916
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-259 392
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-259 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-88 504	-88 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 504	-88 504
Årets kassaflöde	253 861	-1 115 812
Likvida medel vid årets början	823 378	1 939 190
Likvida medel vid årets slut	1 077 239	823 378

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 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	5 575 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 möta 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	898 068	880 452
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	127 305	101 595
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	2 055	9 194
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 027 428	991 241
	Avsatt till inre fond	0	57
	<i>Summa</i>	0	57
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 027 428	991 298
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 768	31 089
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 768	31 089
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-44 973	-45 724
	Snö och halk-bekämpning	-13 125	-12 000
	Reparationer	-17 301	-2 688
	Planerat underhåll	-16 191	-38 740
	El	-11 601	-11 039
	Uppvärmning	-151 145	-176 074
	Vatten	-60 215	-48 338
	Sophämtning	-20 365	-20 517
	Fastighetsförsäkring	-35 275	-31 524
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 700	-53 010
	Övriga driftkostnader	-3 112	-4 853
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-469 003	-444 507

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 234	-1 770
	Administrationskostnader	-4 784	-14 208
	Extern revision	-15 750	-13 250
	Medlemsavgifter	-9 600	-5 600
	Föreningsverksamhet	-7 013	-6 957
	Övriga förvaltningskostnader	-7 237	-5 020
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 619	-46 805
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-22 865	-5 300
	Revisionsarvode	-2 000	-2 300
	Övriga arvoden	-4 080	-35 100
	Löner och övriga ersättningar	-373	-200
	Sociala avgifter	-4 590	-4 674
	Övriga personalkostnader	0	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-33 908	-48 074
		2025-01-01	2024-01-01
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-244 440	-239 856
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-244 440	-239 856
		2025-01-01	2024-01-01
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-213 350	-269 252
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-180	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-213 530	-269 432

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 720 401	10 461 009
	Ingående anskaffningsvärde mark	512 000	512 000
	Årets investeringar	0	259 392
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	11 232 401	11 232 401
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 000 803	-2 760 947
	Årets avskrivningar	-244 440	-239 856
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 245 243	-3 000 803
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 987 158	8 231 598
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 856 000	5 710 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 058 000	1 358 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	9 914 000	7 068 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 202 000	8 202 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 202 000	8 202 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	1 246	0
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	1 246	0

Not 12 Aktuell skattefordran 2025-12-31 2024-12-31*Aktuell skattefordran*

Aktuell skattefordran	0	439
<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	439

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	477 239	323 378
Övriga fordringar	20 719	20 974
<i>Summa Övriga fordringar</i>	497 958	344 352

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	517	603
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 333	35 275
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	36 850	35 878

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,42%	2026-04-28	2 500 303	26 252
Stadshypotek	3,55%	2026-01-02	457 500	10 000
Stadshypotek	3,6%	2026-02-26	1 235 000	26 000
Stadshypotek	2,1%	2027-03-01	2 526 555	26 252
			6 719 358	88 504

Långfristig del	2 500 303
Nästa års amortering av långfristig skuld	26 252
Lån som ska konverteras inom ett år	4 192 803
Kortfristig del	4 219 055
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	88 504
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	354 016
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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	36 953	0
	<i>Summa Skatteskulder</i>	36 953	0
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	12 980	12 013
	Inre fond	108	428
	<i>Summa Övriga skulder</i>	13 088	12 441
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	96 202	74 529
	Upplupna räntekostnader	27 906	34 936
	Övriga upplupna kostnader	12 058	11 058
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	136 166	120 523

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Mjölby 2026-02-18.

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 Väderstad i Mjölby, org.nr. 716402-8370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väderstad i Mjölby 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Väderstad i Mjölby 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Mjölby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Holmertz
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Andrea Nerenberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 15:08:14



Irene Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 16:11:18



Gabriella S:T Cyr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 12:01:39



Elisabet Holmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 13:43:14



Filip Svala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 15:53:34



Sven Lars Göran Carlson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 21:09:46



Kerstin Holmertz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:10:05



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:24:14



Revisionsberättelse 2025

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

Kerstin Holmertz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:11:01



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:23:00



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.