



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mjölaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mjölaren 4	1970	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 521 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 171 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rikard Nils Linus Eliasson	Ordförande
Erik Bergkvist	Styrelseledamot
Marcus Jacobsson	Styrelseledamot
Johan Hansson	Suppleant
Kate Karin Lovisa Björk Öhrfelt	Suppleant
Lars Bjerlov	Suppleant
Monica Tranquilli	Suppleant

Valberedning

Magnus Rundlöf
Pär Krause

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Josefine Johansson Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

Utförda historiska underhåll

2014 ● Byte av stammar i lokalerna på gatuplanet.

2015 ● Byte av fönster i samtliga lägenheter

2016-2017 ● Ventilationsåtgärder m.m.

2018 ● OVK
Filmning och spolning, stammar
Nödbelysning, allmänna utrymmen

2019 ● Byte av undercentral

2020 ● Byte av belysning i trapphus

2021 ● Stambyte, nya badrum i lgh
Nya elcentraler i lgh, individuell elmätning
Ventilationsåtgärder och OVK

2023 ● Byte av motorerna till ventilationen
Genomgång av hiss

2024 ● Belysning: byte till LED i garage, tvättstuga, soprum, vind
Byte tvättmaskin
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

2025 ● Byte lås och handtag trapphus

Planerade underhåll

- 2026** ● Prel: OVK-åtgärder
Prel: Spola avloppsstammar/avloppsrör
Prel: Byte trall terrass
- 2027** ● Prel: Balkongräcken , rostskydd & målning
- 2030** ● Prel: Betongplattor, justering/omsättning
Prel: Energideklaration (0-5000 m2)
Prel: Franska balkonger, smidesräcke, rostskydd & målning
Prel: Kodlås, Axema, byte
Prel: Mangel, Electrolux Wascator KM80, byte
Prel: Måla, garageport
Ommålning, trapphus
OVK, (obligatorisk ventilationskontroll)
Torkskåp, Electrolux TS 5121, byte

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en rullande underhållsplan som löper 50 år framåt i tiden. Specificerade planerade underhåll gäller för de närmaste fem åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har kvar Nordea som långivare och låser räntor för 12 miljoner kronor på 2 år med 2,56 % ränta, 6 miljoner kronor på 1 år med 2,39 % ränta och 6 miljoner kronor på 3 år med 2,77 % ränta. Snittränta på 2,57 %. Föreningen ska amortera 1 %.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 698 516	3 557 885	3 333 040	2 362 909
Resultat efter fin. poster	308 213	-313 453	-1 025 632	-702 819
Soliditet (%)	0	0	0	1
Yttre fond	2 134 817	1 282 613	2 001 056	1 773 912
Taxeringsvärde	143 200 000	148 000 000	148 000 000	148 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 102	1 063	938	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	85,7	84,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 551	8 637	8 637	8 637
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 984	8 065	8 065	8 511
Sparande / kvm totalyta, kr	269	87	143	-117
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	60	83	167
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	149	138	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	42	34	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	252	254	328
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	4,43	3,97	-
Räntekänslighet (%)	7,76	8,12	10,8	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 108 185 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 050 000	-	-	6 050 000
Fond, yttre underhåll	1 282 613	-55 796	227 144	1 453 961
Balanserat resultat	-7 998 696	-257 657	-227 144	-8 483 497
Årets resultat	-313 453	313 453	308 213	308 213
Eget kapital	-979 536	0	308 213	-671 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 256 353
Årets resultat	308 213
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 144
Totalt	-8 175 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	9 082
Balanseras i ny räkning	-8 166 202

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 698 515	3 557 885
Övriga rörelseintäkter	3	14 422	115 150
Summa rörelseintäkter		3 712 937	3 673 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 684 627	-1 804 704
Övriga externa kostnader	9	-341 837	-484 672
Personalkostnader	10	-85 070	-39 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 143	-534 324
Summa rörelsekostnader		-2 645 677	-2 863 059
RÖRELSERESULTAT		1 067 260	809 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 053	9 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-765 101	-1 132 503
Summa finansiella poster		-759 047	-1 123 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		308 213	-313 453
ÅRETS RESULTAT		308 213	-313 453

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 752 952	24 287 095
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 752 952	24 287 095
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 752 952	24 287 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 646	18 468
Övriga fordringar	14	1 772 926	957 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 407	13 208
Summa kortfristiga fordringar		1 900 979	989 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 012	0
Summa kassa och bank		4 012	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 904 991	989 354
SUMMA TILLGÅNGAR		25 657 944	25 276 448

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 050 000	6 050 000
Fond för yttre underhåll		1 453 961	1 282 613
Summa bundet eget kapital		7 503 961	7 332 613
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 483 497	-7 998 696
Årets resultat		308 213	-313 453
Summa ansamlad förlust		-8 175 285	-8 312 149
SUMMA EGET KAPITAL		-671 324	-979 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 803 558	0
Summa långfristiga skulder		18 803 558	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 546 832	25 574 060
Leverantörsskulder		308 361	155 161
Skatteskulder		369	14 559
Övriga kortfristiga skulder		48 148	195
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	621 999	512 010
Summa kortfristiga skulder		7 525 709	26 255 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 657 944	25 276 448

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 067 260	809 976
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	534 143	534 324
	1 601 403	1 344 300
Erhållen ränta	6 053	9 074
Erlagd ränta	-675 996	-1 237 316
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	931 460	116 058
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 819	12 082
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	207 848	-161 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 053 489	-33 721
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	31 934	0
Amortering av lån	-255 604	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-223 670	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	829 819	-33 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	926 340	960 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 756 159	926 340

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjölaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	1,99 %
Dörrar & portar	2,20 %
Byggnad	1,66 %
Stamledningar Värme	1,81 %
Ventilation	2,20 %
Stomme och grund	1,17 %
Stamledningar VA	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 394 552	2 394 552
Årsavgifter lokaler	671 166	558 516
Hysesintäkter garage	222 000	230 800
Hysesintäkter garage, moms	183 840	169 140
Bredband	87 984	87 984
El, moms	122 266	86 321
Dröjsmålsränta	0	257
Pantsättningsavgift	6 468	7 449
Överlåtelseavgift	7 202	12 897
Administrativ avgift	2 058	1 127
Andrahandsuthyrning	980	0
Vidarefakturerade kostnader	0	8 843
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	3 698 515	3 557 885

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 772	1 924
Övriga intäkter	1 950	2 100
Försäkringsersättning	6 700	111 126
Summa	14 422	115 150

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 700	12 501
Städning enligt avtal	43 200	52 050
Besiktningar	4 620	0
Hissbesiktning	2 889	6 086
Brandskydd	0	998
Gemensamma utrymmen	0	3 860
Sophantering	0	7 208
Serviceavtal	26 256	21 193
Mattvätt/Hyrmattor	6 062	5 706
Fordon	854	0
Förbrukningsmaterial	0	17 007
Summa	89 581	126 607

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	29 838
Dörrar och lås/porttele	21 637	14 448
VVS	13 799	18 958
Värmeanläggning/undercentral	7 524	1 463
Ventilation	6 884	46 867
Elinstallationer	0	45 185
Hissar	11 301	27 780
Tak	0	3 528
Garage/parkering	0	3 332
Skador/klotter/skadegörelse	7 000	0
Summa	68 146	191 399

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	55 796
Ventilation	9 082	0
Summa	9 082	55 796

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	250 504	191 637
Uppvärmning	543 912	473 645
Vatten	153 840	134 039
Sophämtning/renhållning	93 698	98 040
Summa	1 041 954	897 361

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 053	137 919
Kabel-TV	60 923	66 111
Bredband	84 793	74 751
Fastighetsskatt	255 096	254 760
Summa	475 865	533 541

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 351	0
Inkassokostnader	1 139	3 176
Revisionsarvoden extern revisor	45 000	71 625
Styrelseomkostnader	1 496	0
Föreningskostnader	9 888	9 113
Förvaltningsarvode enl avtal	260 622	249 937
Överlåtelsekostnad	2 058	26 077
Pantsättningskostnad	9 702	11 181
Administration	8 582	42 639
Konsultkostnader	0	70 924
Summa	341 837	484 672

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 520	30 800
Arbetsgivaravgifter	19 550	8 559
Summa	85 070	39 359

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	764 978	1 132 256
Dröjsmålsränta	122	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	247
Summa	765 101	1 132 503

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 433 155	30 433 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 433 155	30 433 155
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 146 060	-5 611 736
Årets avskrivning	-534 143	-534 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 680 203	-6 146 060
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 752 952	24 287 095
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 486 000</i>	<i>1 486 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 400 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	90 800 000	101 000 000
Summa	143 200 000	148 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 401	161 401
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 401	161 401
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-161 401	-161 401
Utgående ackumulerad avskrivning	-161 401	-161 401
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 779	31 337
Transaktionskonto	696 389	448 758
Borgo räntekonto	1 055 758	477 582
Summa	1 772 926	957 677

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 523	4 779
Förutbet försäkr premier	46 546	0
Upplupna intäkter	39 338	8 429
Summa	122 407	13 208

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-12-20	2,91 %	6 323 162	6 387 030
Nordea	2026-12-30	2,41 %	6 323 162	6 387 030
Nordea	2027-11-17	2,65 %	12 672 132	12 800 000
Summa			25 318 456	25 574 060
Varav kortfristig del			6 546 832	25 574 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 040 436 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-18	0
Uppl kostn el	25 018	27 164
Uppl kostnad Värme	74 475	64 631
Uppl kostnad Extern revisor	37 250	36 000
Uppl kostn räntor	120 273	31 168
Uppl kostn vatten	38 575	33 585
Uppl kostnad Sophämtning	32 874	32 221
Förutbet hyror/avgifter	293 552	287 241
Summa	621 999	512 010

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 600 000	25 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Erik Bergkvist
Styrelseledamot

Marcus Jacobsson
Styrelseledamot

Rikard Nils Linus Eliasson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
Josefine Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 08:58

DOCUMENT ID:

HkE3XaS0bx

ENVELOPE ID:

Sy4h7pSCZg-HkE3XaS0bx

DOCUMENT NAME:

Brf Mjölaren, 702002-7749 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

505bc4eba2ba3ef4ca9c312a42e5f813c60c7da6441fb7b
7c8d989c8780198cfa49f9aded1f036b0ec8c645137030
a09e560fdd4e54d1297d35c31e36cf2b567

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rikard Nils Linus Eliasson rikard.eliasson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:03 04.05.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.164
2. MARCUS ROGER JACOBSSON marcusjacobsson@live.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:51 05.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 193.111.106.161
3. ERIK BERGKVIST erik.s.bergkvist@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:14 04.05.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.94
4. JOSEFINE JOHANSSON josefine.johansson@bdo.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:58 06.05.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.144.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölaren för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Mjölarens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mjölaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsd 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 vi 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 vår 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.

Anmärkning

Enligt Lag om ekonomiska föreningar (2018:672) kap. 6 § 23 ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före föreningsstämman. Inför föreningsstämman 2025-05-26 har handlingarna inte funnits tillgängliga i lagstadgad tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 08:58

DOCUMENT ID:

r1-N27TBC-g

ENVELOPE ID:

Hyg4n76BRbl-r1-N27TBC-g

DOCUMENT NAME:

RB_702002-7749.pdf

4 pages

SHA-512:

2eff1a13f9bec7d7142601ab97f967dc091a922d5301cf9
4516ca839faf01736fb7374a5dfc5b8a21eb55abfbd78cb
651a9a07020bdd31caea6251404fba6077

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE JOHANSSON	Signed	06.05.2026 09:57	eID	Swedish BankID
josefine.johansson@bdo.se	Authenticated	06.05.2026 09:57	Low	IP: 84.217.144.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed