



ÅRSREDOVISNING

2025-01-01—2025-12-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
MELLANKVARN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
126 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2360 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
146 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
594 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0329 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-06-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
EKEN 1	Kristinehamns Kommun	20 år	2044-04-01	1964

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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 848
1	lokaler (hyresrätt)	15
42	p-platser varav 10 laddplatser och 6 motorvärmare	0
48	garage	0
Totalt 139 objekt		4 863

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Hartelius	Ordförande	2025-03-24
Karin Spännar	Ledamot	2024-04-08
Lars Johansson	Ledamot, utsedd av HSB	2026-01-01
Clas Nilsson	Ledamot	2025-03-24
Lena Thimrén	Ledamot	2024-04-08
Helena Hedman	Ledamot	2024-04-08
Victor Löfgren	Ledamot	2025-03-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Hartelius, Karin Spännar, Lena Thimrén och Helena Hedman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Hartelius, Karin Spännar, Clas Nilsson och Victor Löfgren.

Revisorer har varit Barbro Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Kent Vennlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-24. På stämman deltog 29 personer varav 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-05-01 med 10%.

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 15 december 2025.

Stämman beslutade att köpa vår tomt av kommunen till ett pris på cirka 5,1 miljoner kronor. Finansiering kommer sker via ett lån.

Sex st elbilsladdare installerade under året.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts.

Nya ytterväggar på alla balkonger.

Beslut om att hyra ut källarlokal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Relineing av avloppsrör
2011	Fönsterbyte
2022	Installation av solceller
2022	Ny bergvärmepump

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

Vissa målningsarbeten.
Översyn av takkupoler.
Asfaltering inom området.
Asfaltering inom området.
Genomföra OVK vart femte år.
Målning av balkonger.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023 2022 16 mån	2020/2021	
Sparande, kr/kvm	126	94	122	191	149
Skuldsättning, kr/kvm	2 360	2 440	2 520	2 432	2 019
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 360	2 440	2 520	2 432	2 019
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	146	114	93	117	106
Årsavgifter, kr/kvm	594	531	504	496	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	84	96	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	604	633	524	680	502
Nettoomsättning, tkr	2 917	2 630	2 475	3 295	2 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-121	103	107	-102	-577
Soliditet, %	4	5	4	3	5

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att större underhållsåtgärder utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats av medel som reserverats tidigare år.

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	864 000	0	0	864 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	257 870	0	-191 225	66 645
S:a bundet eget kapital, kr	1 121 870	0	-191 225	930 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-608 631	103 370	191 225	-314 036
Årets resultat, kr	103 370	-103 370	-120 885	-120 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-505 261	0	70 340	-434 921
S:a eget kapital, kr	616 609	0	-120 885	495 724

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 000 kr samt ianspråktagande skett med 0251 225 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	-505 261
Årets resultat, kr	-120 885
Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	251 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-434 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-434 921

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	2 917 368	2 630 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 112	438 685
Summa Rörelseintäkter		2 927 480	3 068 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 118 374	-2 108 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 343	-103 056
Personalkostnader	Not 6	-125 633	-133 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-356 721	-352 943
Summa Rörelsekostnader		-2 757 070	-2 697 916
Rörelseresultat		170 410	371 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 019	19 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 314	-286 933
Summa Finansiella poster		-291 295	-267 659
Resultat efter finansiella poster		-120 885	103 370
Resultat före skatt		-120 885	103 370
Årets resultat		-120 885	103 370

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	11 574 614	11 886 385
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 574 614	11 886 385

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		11 575 114	11 886 885
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	6 176
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	47 306	100 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	206 174	93 671
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		254 950	199 856

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	651 888	838 804
<i>Summa Kassa och bank</i>		651 888	838 804

Summa Omsättningstillgångar		906 838	1 038 660
------------------------------------	--	----------------	------------------

Summa Tillgångar		12 481 952	12 925 545
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	864 000	864 000
Fond för yttre underhåll	66 645	257 870
Summa Bundet eget kapital	930 645	1 121 870

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-314 036	-608 631
Årets resultat	-120 885	103 370
Summa Ansamlad förlust	-434 921	-505 261

Summa Eget kapital

495 724 616 609

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 054 905	7 187 846
Summa Långfristiga skulder		11 054 905	7 187 846

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		386 964	4 640 987
Leverantörsskulder		120 811	72 822
Skatteskulder	Not 14	11 694	11 694
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 036	24 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	394 819	370 983
Summa Kortfristiga skulder		931 324	5 121 090

Summa Skulder

11 986 229 12 308 936

Summa Eget kapital och skulder

12 481 952 12 925 545

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-120 885	103 370
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	356 721	352 943
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	356 721	352 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 836	456 313
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-55 094	-65 081
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	64 256	-2 167
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	9 162	-67 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 998	389 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-44 950	-285 687
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 950	-285 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-386 964	-386 964
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-386 964	-386 964
Årets kassaflöde	-186 916	-283 586
Likvida medel vid årets början	838 804	1 122 391
Likvida medel vid årets slut	651 888	838 804

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:	0-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-70 år.
Mark skrivs inte av.	
Genomsnittlig avskrivning på byggnad	1,54 %

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	3323 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-5 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 574 828	2 413 908
	Konsumtionsavgifter el	176 693	71 845
	Konsumtionsavgift vatten	129 918	105 613
	Försäljning egenproducerad el	4 792	5 163
	Hyror lokaler	2 100	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	21 000	19 650
	Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 084	10 555
	Hyror övrigt	6 171	5 550
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 924 586	2 632 284
	Avgiftsbortfall	-18	0
	Hysesbortfall	-7 200	-2 025
	<i>Summa</i>	-7 218	-2 025
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 917 368	2 630 259

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och TV/bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	378 132
	Övriga sekundära intäkter	10 112	60 553
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 112	438 685

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-313 581	-244 804
	Snö och halk-bekämpning	-9 000	-16 200
	Reparationer	-127 398	-673 686
	Planerat underhåll	-251 225	-26 130
	Försäkringsskador	-4 539	-27 572
	El	-520 115	-369 958
	Förvaltningsavtalskostnader	-125 775	-114 348
	Vatten	-185 857	-181 971
	Sophämtning	-92 081	-87 319
	Fastighetsförsäkring	-68 805	-66 204
	Kabel-TV och bredband	-136 553	-120 336
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 693	-100 286
	Tomträttsavgäld	-123 879	-38 668
	Övriga driftkostnader	-51 873	-40 891
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 118 374	-2 108 373
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 125	-2 363
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 022	-10 209
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 101	-9 047
	Extern revision	-13 625	-12 625
	Konsultkostnader	-92 791	-40 791
	Medlemsavgifter	-20 000	-18 800
	Föreningsverksamhet	-3 690	-4 184
	Övriga förvaltningskostnader	-4 989	-5 038
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 343	-103 056

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-51 700	-59 800
	Revisionsarvode	-1 500	-1 400
	Övriga arvoden	-30 000	-30 000
	Löner och övriga ersättningar	-15 350	-25 300
	Sociala avgifter	-15 399	-17 044
	Övriga personalkostnader	-11 684	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-125 633	-133 544
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-339 077	-335 299
	Avskrivning på markanläggning	-17 644	-17 644
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-356 721	-352 943

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 036 602	21 750 915
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	940 020	940 020
	Årets investeringar	44 950	285 687
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	23 021 572	22 976 622
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 090 237	-10 737 294
	Årets avskrivningar	-356 721	-352 943
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 446 958	-11 090 237
	<i>Byggnader</i>	11 574 614	11 886 385
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 088 000	11 088 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 088 000	5 088 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	16 176 000	16 176 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 920 000	12 920 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 920 000	12 920 000
Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	47 306	100 009
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	47 306	100 009

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	23 260	22 285
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 914	71 386
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	206 174	93 671

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken	306 156	303 621
Collector	345 732	535 184
<i>Summa Kassa och bank</i>	651 888	838 804

Not 13 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>
Stadshypotek AB	3,13%	2028-10-30	842 284	25 144
Stadshypotek AB	3,15%	2028-10-30	737 500	25 000
Stadshypotek AB	2,99%	2028-09-30	1 923 750	158 672
Stadshypotek AB	3,17%	2028-09-01	1 371 812	15 456
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	2 312 500	50 000
Stadshypotek AB	3,09%	2029-09-01	4 254 023	112 692
			11 441 869	386 964

Långfristig del	11 054 905
Nästa års amortering av långfristig skuld	386 964
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	386 964
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	386 964
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 547 856
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	11 694	11 694
<i>Summa Skatteskulder</i>	11 694	11 694

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-6 648	0
	Källskatt	3 257	2 573
	Inre fond	15 969	15 969
	Övriga kortfristiga skulder	4 458	6 063
	<i>Summa Övriga skulder</i>	17 036	24 605
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	234 049	181 231
	Upplupna räntekostnader	18 169	14 901
	Övriga upplupna kostnader	142 601	174 851
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	394 819	370 983

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-02-19.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn, org.nr. 773600-0329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn 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 Mellankvarn i Kristinehamn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tommy Hartelius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 11:23:27



Lars Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 10:28:41



Lena Thimrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 09:22:48



Helena Hedman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:13:53



Victor Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 11:50:57



Clas Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:13:11



Karin Spännar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:22:42



Barbro Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:48:09



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:44:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Barbro Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:18:55



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:44:06

