

Årsredovisning

RBF Mjölbyhus nr 2
Org nr: 723000-0791

2025-01-01 – 2025-12-31





Härmed kallelse samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma för RBF Mjölbyhus nr 2

Dag: Torsdagen den 25 juni 2026

Tid: 18:30

Plats: Mjölby Stadshotell, Järnvägsgatan 24 Mjölby

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen
RBF Mjölbyhus nr 2

Anmälan till ordinarie föreningsstämma Bostadsrättsförening Mjölbyhus nr 2

Datum 2026-06-25

Tid 18:30

Plats Mjölby Stadshotell,
Järnvägsgatan 24, Mjölby

Förening kommer att bjuda på kvällsbuffé efter genomförd föreningsstämma.

Anmälan klipps ut och lämnas i styrelsen brevlåda på Lagmansgatan 37 senast den 17/6

Anmälan: Senast den 17/6

Namn: _____

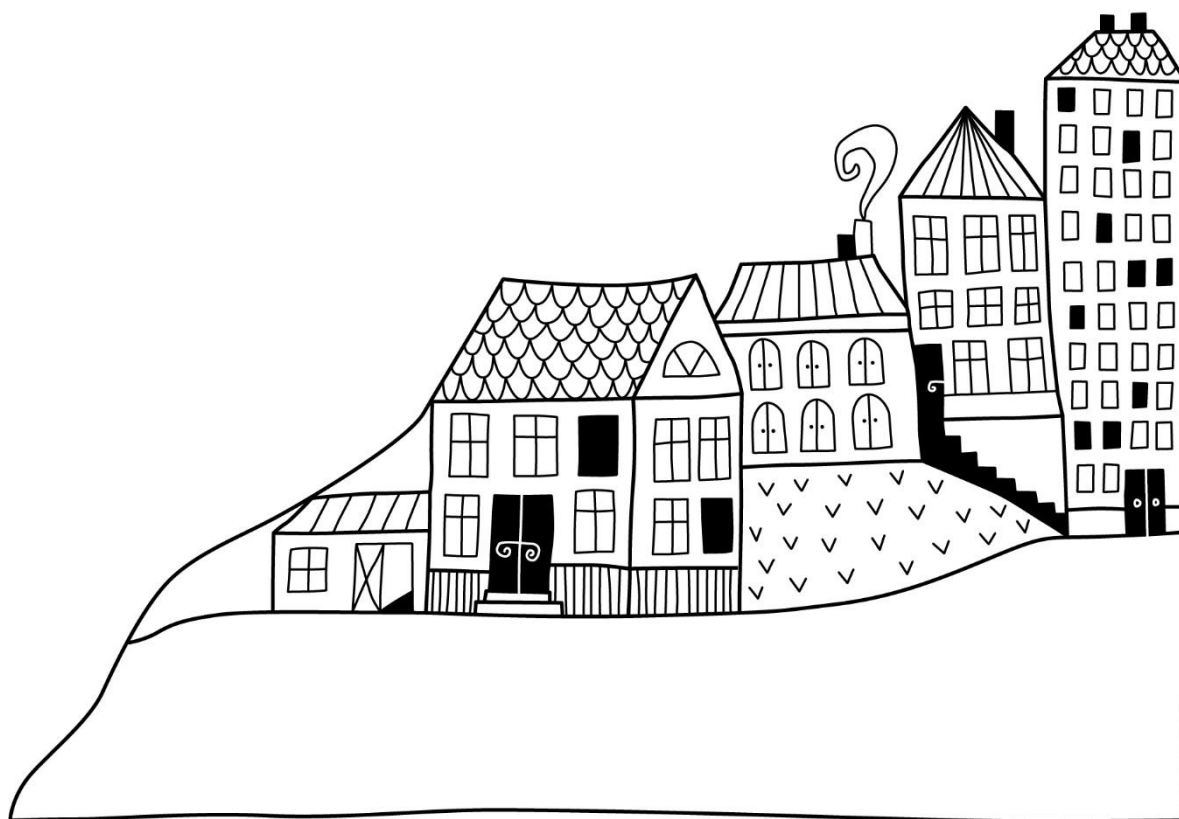
Antal: _____

Ev.allergi _____

Välkomna!
Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mjölbyhus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Mjölby Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-12-17.

Föreningen äger marken med äganderätt.

I resultatet ingår avskrivningar med 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 98 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Polstjärnan 4 i Mjölby kommun med 80 lägenheter och 12 lokaler. Fastighetens adress är Lagmansgatan 35-39. Ringvägen 2 A-B samt Ringvägen 4 i Mjölby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	54
3 rum och kök	17
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	4

Total bostadsarea 4 510 m²

Total lokalarea 281 m²



Årets taxeringsvärde	40 462 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 048 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 167 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Underhåll tvättstuga	2017
Byte av fönster	2017
Huskropp utvändigt	2019
Markytor	2019
Installationer	2020
Huskropp utvändigt	2020
Belysning	2021
Låssystem	2021
Golv vid entré	2022
Tak	2022

Planerat underhåll

Beskrivning	År,
Besiktning VA	2026, 135 trk
Entré porter	2026, 70 tkr
Byte luftavfuktare	2026-2029, 137 tkr
Målning källare	2028, 660 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Johansson	Ordförande	2026
Jonas Björk	Vice ordförande	2027
Peter Rydén	Ledamot	2026
Magnus Johansson	Ledamot	2027
Erik Skogh	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Johansson	Suppleant	2026
Ingela Borg	Suppleant	2027 (avgått juli 2025)
Jesper Freyschuss	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandrev Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Barbro Hilding	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Hilding	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Freyschuss	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 10 % från 2026-03-01

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 996	2 892	2 463	2 358	2 359
Resultat efter finansiella poster	-253	-152	-66	3	306
Soliditet %	-20	-17	-15	-14	-16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	86	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	648	625	613	515	515
Energikostnad kr/kvm	257	229	223	207	203
Sparande kr/kvm	20	37	52	87	154
Skuldsättning kr/kvm	2 457	2 525	2 634	2 703	2 389
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 609	2 681	2 777	2 850	2 520
Räntekänslighet %	4,0	4,3	4,5	5,5	4,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -231 802 kr för verksamhetsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är ökade driftskostnader. Föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr o m 1 mars 2026. Styrelsen bevakar utfall mot budget och gör justeringar vid behov.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	102 823	1 836 315	-3 672 535	-152 322
Disposition enl. årsstämmobeslut			-152 322	152 322
Reservering underhållsfond		511 000	-511 000	
Årets resultat				-253 229
Vid årets slut	102 823	2 347 315	-4 335 857	-253 229

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 824 857
Årets resultat	-253 229
Årets fondreservering enligt stadgarna	-511 000
Summa	-4 589 086

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 589 086**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 716	2 892 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	655
Summa		2 995 896	2 893 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 164 728	-1 838 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 083	-237 475
Personalkostnader	Not 6	-92 519	-77 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-351 496	-331 665
Summa rörelsekostnader		-2 885 827	-2 485 220
Rörelseresultat		110 069	407 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 444	-560 242
Summa finansiella poster		-363 298	-560 108
Resultat efter finansiella poster		-253 229	-152 322
Årets resultat		-253 229	-152 322



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 076 432	9 368 862
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	278 791	239 558
Summa materiella anläggningstillgångar		9 355 223	9 608 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	80 000	80 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		80 000	80 000
Summa anläggningstillgångar		9 435 223	9 688 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63	2 853
Övriga fordringar		33 733	19 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	120 738	114 371
Summa kortfristiga fordringar		154 534	136 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 015 084	1 110 019
Summa kassa och bank		1 015 084	1 110 019
Summa omsättningstillgångar		1 169 618	1 246 362
Summa tillgångar		10 604 841	10 934 782



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	102 823	102 823
Fond för yttre underhåll	2 347 315	1 836 315
Summa bundet eget kapital	2 450 138	1 939 138
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 335 857	-3 672 535
Årets resultat	-253 229	-152 322
Summa fritt eget kapital	-4 589 086	-3 824 857
Summa eget kapital	-2 138 947	-1 885 718
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 031 024
Summa långfristiga skulder	4 031 024	7 556 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 841 440
Leverantörsskulder	381 410	135 352
Skatteskulder	0	19 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	489 914
Summa kortfristiga skulder	8 712 764	5 264 000
Summa eget kapital och skulder	10 604 841	10 934 782



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	131 496	407 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 496	331 665
	482 993	739 451
Erhållen ränta	146	134
Erlagd ränta	-363 444	-569 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 695	169 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 191	-67 052
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	229 301	-99 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 805	2 848
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-98 300	-107 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 300	-107 300
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-327 440	-327 440
Upptagna lån		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 440	-327 440
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-94 935	-431 892
Likvida medel vid årets början	1 110 019	1 541 912
Likvida medel vid årets slut	1 015 084	1 110 019
Kassa och Bank BR	1 015 084	1 110 019



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	125
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	25
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	30
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 605 175	2 507 058
Hyror, lokaler	38 860	38 860
Hyror, garage	13 608	13 608
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 564	-18 564
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-900	-1 200
Övriga avgifter	336 000	336 000
Övriga ersättningar	21 537	16 590
Summa nettoomsättning	2 995 716	2 892 352

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	655
Summa övriga rörelseintäkter	180	655

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-166 720	-89 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 620	-132 280
Försäkringspremier	-50 422	-48 956
Kabel- och digital-TV	-131 409	-121 484
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 419	-14 260
Obligatoriska besiktningar	-95 110	0
Förbrukningsinventarier	-3 177	-4 948
Fordons- och maskinkostnader	-5 256	0
Vatten	-302 886	-233 030
Fastighetsel	-106 801	-115 002
Uppvärmning	-831 618	-757 890
Sophantering och återvinning	-72 435	-81 227
Förvaltningsarvode drift	-253 435	-239 693
Summa driftskostnader	-2 164 728	-1 838 278

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-173 751	-169 180
Lokalkostnader	-6 295	-4 688
Arvode, yrkesrevisorer	-31 625	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 700	-3 838
Kreditupplysningar	-4 500	-85
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 142	-13 752
Representation	-3 000	-6 562
Kontorsmateriel	-2 738	-1 899
Telefon och porto	-13 378	-12 360
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Bankkostnader	-3 814	-3 967
Övriga externa kostnader	-1 140	-144
Summa övriga externa kostnader	-277 083	-237 475

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 793	-57 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 152	-5 992
Övriga kostnadsersättningar	-7 390	0
Sociala kostnader	-16 184	-14 510
Summa personalkostnader	-92 519	-77 802



Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 337 645	17 337 645
Mark	58 000	58 000
	17 395 645	17 395 645
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 395 645	17 395 645
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 026 783	-7 734 354
	-8 026 783	-7 734 354
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-292 429	-292 429
	-292 429	-292 429
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 319 213	-8 026 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 076 432	9 368 862
Varav		
Mark	58 000	58 000
Byggnader	9 018 432	9 310 862
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 000 000	42 600 000
Lokaler	462 000	448 000
Totalt taxeringsvärde	40 462 000	43 048 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 165 000</i>	<i>32 167 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 297 000</i>	<i>10 881 000</i>

Not 8 Inventarier och verktyg

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	315 710	208 410
	315 710	208 410
Årets anskaffningsvärde		
Inventarier och verktyg	98 300	107 300
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	414 010	315 710
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-76 152	-36 917
	-76 152	-36 917
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier och verktyg	-59 067	-39 235
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-135 219	-76 152
Restvärde enligt plan vid årets slut	278 791	239 558

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen	80 000	80 000
Summa andra långfristiga fordringar	80 000	80 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 538	50 422
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 554	43 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 646	20 511
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 738	114 371

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 015 084	1 110 019
Summa kassa och bank	1 015 084	1 110 019

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 872 464	12 199 904
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-78 440	-215 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 763 000	-4 428 404
Långfristig skuld vid årets slut	4 031 024	7 556 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,60%	2026-04-28	2 240 500,00	0,00	74 000,00	2 166 500,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2026-03-30	1 710 000,00	0,00	36 000,00	1 674 000,00
SEB	2,87%	2026-09-28	1 537 500,00	0,00	75 000,00	1 462 500,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2026-12-01	2 524 000,00	0,00	64 000,00	2 460 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2028-03-30	2 187 904,00	0,00	38 440,00	2 149 464,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2028-12-01	2 000 000,00	0,00	40 000,00	1 960 000,00
Summa			12 199 904,00	0,00	327 440,00	11 872 464,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen 4 lån som ska villkorsändras därför redovisar vi dett lån som kortfristig skuld. Slutbetalningsdag på detta lån är senare än villkorsändringsdagen 2026. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Kortfristiga del (amortering) på föreningens lånuppgick på bokslutsdagen till 327 440 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 132	14 000
Upplupna räntekostnader	18 094	17 836
Upplupna elkostnader	8 968	11 467
Upplupna värmekostnader	107 188	92 328
Upplupna kostnader för renhållning	5 415	5 964
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	66 183	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 427	47 338
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 723	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	225 784	204 805
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	489 914	466 038

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 810 000	13 810 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den / 2026

Mjölby, datum enligt digital signering

Bo Johansson
Ordförande

Jonas Björk

Peter Rydén

Erik Skogh

Magnus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Sandrev revision AB
Auktoriserad revisor

Barbro Hildning
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577459262

Dokument

ÅR Mjölbyhus nr 2 2025

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-05-07 11:13:36 CEST (+0200) av Kristina

Bajoriuniene (KB)

Färdigställt 2026-05-11 12:58:29 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Bajoriuniene (KB)

Riksbyggen

kristina.bajoriuniene@riksbyggen.se

Signerare

Barbro Hilding (BH)

lars.adolfsson@outlook.com

+46703054662



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO HILDING"

Signerade 2026-05-07 12:13:34 CEST (+0200)

Bo Johansson (BJ)

botte.johansson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
JOHANSSON"

Signerade 2026-05-07 12:12:15 CEST (+0200)

Jonas Björk (JB)

jonas.bjork.mby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS BJÖRK"

Signerade 2026-05-08 18:02:19 CEST (+0200)

Peter Rydén (PR)

peter.ryden68@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER RYDÉN"

Signerade 2026-05-07 15:34:06 CEST (+0200)



Revisionsberättelse

Till årsstämman i RBF Mjölbyhus nr 2 org.nr 723000-0791

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RBF Mjölbyhus nr 2 för år 2025

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Mjölby den 4/5 2026
Barbro Hilding
Barbro Hilding

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577459262

Magnus Johansson (MJ)
mange933@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JOHANSSON"
Signerade 2026-05-11 11:07:41 CEST (+0200)

Erik Skogh (ES)
erik.h.skogh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Henrik Skogh"
Signerade 2026-05-07 12:22:47 CEST (+0200)

Johan Morales (JM)
johan@sandrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN MORALES"
Signerade 2026-05-11 12:58:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Mjölbyhus nr 2

Org.nr 723000-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Mjölbyhus nr 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Mjölbyhus nr 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping enligt digital signering

Johan Morales
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:00

SENT BY OWNER:

Sandrev Revision AB · 11.05.2026 12:56

DOCUMENT ID:

ry4WLNkkfg

ENVELOPE ID:

SyEWLEk1Me-ry4WLNkkfg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse RBF Mjölbyhus nr 2.pdf
3 pages

SHA-512:

dd5aefa1aefcbe9e3982b272200e0cb67034ce78f50d898
a5bb28a3528f5fb9da68d25c1577087e960312ee0f5f78b
0669cc12f9ae3ae6ac736f8af03bbb79d7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN HENRIK MORALE S	Signed	11.05.2026 13:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/26)
johan@sandrev.se	Authenticated	11.05.2026 13:00	Low	IP: 193.149.178.50

* 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



PAdES
sealed

RBF Mjölbyhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mjölbyhus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

