



Årsredovisning 2025

HSB brf Mjärdevi 1 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Mjärdevi 1 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9801 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Importavtalet 1	1992-01-01	1983, 1990 och 1991
Importgodset 2	1992-01-01	1991

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 093
57	garageplatser	1 140
3	p-platser	174
Totalt 119 objekt		6 407

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 16 st 2 rok, 17 st 3 rok, 16 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Importavtalet GA:1	G:A		32 / 44	Väg
Linköping Lambohov GA:4	G:A	716426-0833	0 / 0	Kommunikationsstråk innehållande gång-och cykelvägar, Grönområden, Planteringar, Parkanläggningar, Lekområden med lekutrustning, Belysningsanläggning, Ledningar för vatten och dagvatten med tillhörande brunnar etc.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Conny Carlson	Ordförande	2019-05-16	
Weine Johansson	Ledamot	2021-04-15	
Anders Johansson	Ledamot	2022-06-02	
Fredrik Martinsson	Ledamot	2018-06-04	
Lisa Hoffstedt	Ledamot	2024-05-09	
Levon Saldamli	Suppleant	2024-05-09	
Bernt Andreas Palm	Suppleant	2023-06-06	2025-05-28
Sofia Vilhelmsson	Suppleant	2022-06-02	
Mouhamad Zawawi	Suppleant	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Carlsson, Anders Johansson, Lisa Hoffstedt, Sofia Vilhelmsson och Levon Saldamli.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Conny Carlson, Anders Johansson, Fredrik Martinsson och Lisa Hoffstedt.

Revisorer har varit: Nancy R Brett med Simon Skog som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Henrik Blick (sammankallande), Henrik Blick, Tove Riddarsparre samt Greta Wetterberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. Föreningen har gruppanslutning gällande bredband och kabel TV. I årsavgifterna ingår värme och vatten.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-06-24.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

- Bytt belysningsarmaturer i nummer 5, och återvinningsrum 4A och B.
- Startat upp energisparåtgärder.
- Fortsatt utvändigt målning av garage och förråd.
- Installerat vattenlarm i alla Salda aggregat.
- Filterbyte i vårt värmesystem, Flera åtgärder behövde utföras. Vattenläckage, trasiga delar m.m.
- Tagit bort en lekpark.

Historiskt underhåll.

Årtal	Åtgärd
2016	Nytt värme- och ventilationssystem installerat
2017	Byte av armaturer gatubelysning
2017-2021	Nockbandsbyte och förbättringar
2020	Nya pumpar och värmeväxlare installerade i undercentralen
2021	Färdigställande av UC, samt ny styrning införd.
2022	Installation av 23 ladd boxar i garage
2024	Större målningsarbete, rensning av ventilationskanaler, brandsäkra vindarna

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad under 2025.

Kommande 5 år beräknas följande underhåll och investeringar göras:

2026

- Starta upp energisparåtgärder
- Utvändig målning.

2027

- Spolning stammar
- Åtgärda snickerier
- Byta garageportar

2028

- Byta lekutrustning
- Åtgärda snickerier.

2029

- Besiktningar

2030

- Målningar

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	276	254	297	416	418
Skuldsättning, kr/kvm	5 234	5 387	5 571	6 985	7 240
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 406	6 592	6 818	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	158	150	139	161	160
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	960	906	871	871
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	831	787	930	926
Nettoomsättning, tkr	5 388	5 142	4 876	4 725	4 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	224	38	510	717	791
Soliditet, %	32	32	31	30	28

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	3 963 187	0	0	3 963 187
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 430 889	0	-59 460	3 371 429
S:a bundet eget kapital, kr	7 394 076	0	-59 460	7 334 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 575 499	38 448	59 460	8 673 407
Årets resultat, kr	38 448	-38 448	223 632	223 632
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 613 947	0	283 092	8 897 039
S:a eget kapital, kr	16 008 023	0	223 632	16 231 655

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 277 000 kr samt ianspråktagande skett med 336 460 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	8 613 947
Årets resultat, kr	223 632
Reservation till underhållsfond, kr	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 897 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 897 039

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	5 387 847	5 141 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 042	36 643
Summa Rörelseintäkter		5 430 889	5 178 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 726 091	-2 749 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 609	-68 049
Personalkostnader	Not 6	-184 913	-183 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 157 920	-1 157 919
Summa Rörelsekostnader		-4 149 533	-4 159 381
Rörelseresultat		1 281 356	1 018 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 943	65 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 105 667	-1 045 773
Summa Finansiella poster		-1 057 724	-980 399
Resultat efter finansiella poster		223 632	38 448
Resultat före skatt		223 632	38 448
Årets resultat		223 632	38 448



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	45 745 680	46 883 418
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	127 794	147 976
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 873 474	47 031 394
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		45 873 974	47 031 894

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	-350	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	2 940	1 293
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 403 564	1 821 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 925	215 840
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 508 079	2 038 418
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 650 000	1 650 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 650 000	1 650 000
Summa Omsättningstillgångar		4 158 079	3 688 418
Summa Tillgångar		50 032 053	50 720 311

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 963 187	3 963 187
Fond för yttre underhåll		3 371 429	3 430 889
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 334 616	7 394 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 673 407	8 575 499
Årets resultat		223 632	38 448
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 897 038	8 613 947
Summa Eget kapital		16 231 654	16 008 023

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 270 000	12 625 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 270 000	12 625 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 355 000	20 950 000
Leverantörsskulder		353 758	365 801
Skatteskulder	Not 18	40 979	20 953
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	73 122	58 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	707 539	691 665
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 530 399	22 087 289
Summa Skulder		33 800 399	34 712 289
Summa Eget kapital och skulder		50 032 053	50 720 311



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 281 356	1 018 847
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 157 920	1 157 919
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 157 920	1 157 919
Erhållen ränta	46 407	66 982
Erlagd ränta	-981 490	-1 028 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 504 193	1 215 329
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	116 011	-55 820
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-83 794	179 948
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 217	124 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 536 410	1 339 457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-950 000	-1 150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	586 410	189 457
Likvida medel vid årets början	3 441 025	3 251 567
Likvida medel vid årets slut	4 027 434	3 441 025



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 675 891 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 135 168	4 890 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	242 166	239 734
	Hyror förbrukningsbaserad	11 799	6 036
	Övriga primära intäkter	37 921	43 269
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 427 054	5 179 419
	Hyresbortfall	-39 207	-37 834
	<i>Summa</i>	-39 207	-37 834
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 387 847	5 141 585
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 042	36 643
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 042	36 643
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-415 224	-429 275
	Reparationer	-251 474	-284 379
	Planerat underhåll	-336 460	-387 373
	Försäkringsskador	-11 101	0
	El	-85 461	-69 998
	Uppvärmning	-719 117	-692 204
	Vatten	-183 265	-174 274
	Sophämtning	-123 583	-144 804
	Fastighetsförsäkring	-93 188	-69 171
	Kabel-TV och bredband	-117 242	-124 961
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-389 976	-369 950
	Övriga driftkostnader	0	-3 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 726 091	-2 749 686

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 016	-20 796
	Extern revision	-14 125	-13 750
	Medlemsavgifter	-27 600	-23 600
	Föreningsverksamhet	-5 338	-8 546
	Övriga förvaltningskostnader	-22 530	-1 357
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 609	-68 049
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 003	-66 309
	Revisionsarvode	-3 295	-3 221
	Övriga arvoden	-60 995	-73 681
	Sociala avgifter	-40 620	-40 516
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 913	-183 727
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 137 738	-1 137 735
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-20 182	-20 184
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 157 920	-1 157 919
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 104 541	-1 045 443
	Övriga räntekostnader	-1 126	-330
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 105 667	-1 045 773

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 633 181	73 633 181
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 751 044	2 751 044
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 384 225	76 384 225
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 500 807	-28 363 072
	Årets avskrivningar	-1 137 738	-1 137 735
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 638 545	-29 500 807
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 745 680	46 883 418
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 506 600	51 556 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 326 000	1 274 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 696 000	26 684 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	780 000	840 000
	<i>Summa</i>	84 308 600	80 354 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	50 200 000	50 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 200 000	50 200 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	201 800	201 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	201 800	201 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 824	-33 640
	Årets avskrivningar	-20 182	-20 184
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-74 006	-53 824
	<i>Utgående redovisat värde</i>	127 794	147 976
Not 11	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 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	-350	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	-350	0
Not 13	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	2 940	1 293
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	2 940	1 293
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 377 434	1 791 025
	Övriga fordringar	26 130	30 260
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 403 564	1 821 285
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 650 000	1 650 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 650 000	1 650 000

Not 16 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>
Nordea	2,77%	2026-08-19	12 625 000	300 000
Nordea	2,84%	2027-03-30	17 470 000	200 000
Nordea	2,29%	2026-03-20	2 530 000	0
			32 625 000	500 000

Långfristig del	17 270 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 155 000
Kortfristig del	15 355 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,77%	2026-08-19	12 625 000	300 000
Nordea	2,84%	2027-03-30	17 470 000	200 000
Nordea	2,29%	2026-03-20	2 530 000	0
			32 625 000	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 155 000
Kortfristig del	15 355 000

Not 18 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	40 979	20 953
<i>Summa Skatteskulder</i>	40 979	20 953

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 712	5 897
	Källskatt	21 920	0
	Inre fond	47 491	47 491
	Övriga kortfristiga skulder	0	5 482
	<i>Summa Övriga skulder</i>	73 122	58 870
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	535 317	517 803
	Upplupna räntekostnader	160 522	36 345
	Övriga upplupna kostnader	11 700	137 517
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	707 539	691 665

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping den 24 mars

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjärdevi 1 i Linköping, org.nr. 716425-9801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjärdevi 1 i Linköping 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 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Mjärdevi 1 i Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nancy R Brett
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Mjärdevi 1 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Conny Carlson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:09:36



Fredrik Martinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:13:40



Weine Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:05:23



Anders Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:57:33



Lisa Hoffstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:49:29



Nancy Brett

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:08:59



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:37:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Mjärdevi 1 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nancy Brett

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:02:11



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:36:47



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.