



Årsredovisning 2025

HSB brf Mjölaren i Vadstena

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Mjölaren i Vadstena med säte i Motala org.nr. 724000-0542 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vadstena kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölaren 19	1955-01-01	1955 och 2002
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	158
5	p-platser	0
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	659
2	garageplatser	34
Totalt 22 objekt		851

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 7 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Mattisson	Ordförande	2024-05-15
Stefan Fredriksson	Ledamot	2024-06-26
Semir Ziga	Ledamot	2018-05-07
Conny Striem	Ledamot	2025-06-01
Nermin Ziga	Suppleant	2025-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Semir Ziga och Nermin Ziga.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten. Samt extra föreningsstämma.

Firman tecknas två i förening av Thomas Mattisson, Stefan Fredriksson, Semir Ziga och Conny Striem.

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

Valberedning har varit: Gunilla Jarl (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabeltv

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 2023-09-12.

Under verksamhetsåret 2022 har följande underhåll utförts:

- OVK i februari.
- Rengöring av fläktar och ventilation november.
- Byte av två toaletter i källaren i december.

Under verksamhetsåret 2023 har följande underhåll utförts:

- Tvättat taket samt målat vindskivor och ny vindskiveplåt.
- Målat föreningslokalen.

Under verksamhetsåret 2024 har följande åtgärder, projekt och underhåll utförts:

Mars

- Avtal om ekonomisk/administration med HSB sägs upp.
- Byte av expansionskärl.

Juni-Juli

- Avtal om teknisk förvaltning med HSB sägs upp.
- Ombyggnad och renovering av föreningslokalen med syfte att skapa ett gästboende för uthyrning.
- Redskapsförråd i anslutning till föreningslokalen har gjorts om till duschrum med klinkergolv utrustat med duschkabin och tvättställskommod.
- Nytt laminatgolv har lagts i möteslokalen som också målats om i delar.
- Entre och pentry har fått nytt klinkergolv, pentry har utrustats med nya bänkskivor, trinettkök med kylskåp, barstolar och microvågsugn. Hushållsredskap för enklare matlagning har köpts in.
- Inköp av sängar, sängkläder och handdukar för uthyrning mm.
- Marknadsföring på Booking.com från 24-07-20.
- Uthyrningsstart 2024-07-27.
- Allt arbete utfört på ideell basis av medlemmar i styrelsen liksom arbetet med att administrera bokningar och välkomna gäster.

Sept-Okt

- Uppsägning av hyresgäst (Sushilokalen) för avflyttning senast 2025-06-30.
- Fortsatt utveckling av gästboendet med fiberinstallation och inköp av TV.
- Inköp inventarier som soffor, garderober mm.

Nov-Dec

- Avtal om ekonomisk/administrativ förvaltning tecknas med HSB efter nytt anbud.
- Avtal om trappstädning tecknas med KB städ.
- Avtal om snöröjning för 2025 tecknas med firma Rikard Pettersson.
- Upphandling av robotgräsklippare med leverans April 2025.
- Byte av en tvättmaskin.
- Ny filmning av avlopp under fastigheten har utförts och offerter för relining inhämtas under 2025.

Under verksamhetsåret 2025 har följande åtgärder, projekt och underhåll utförts.

Februari

- Utredning ny lägenhet av Byggstatik.

Maj

- Installation av robotgräsklippare.

Juli

- Arkitekt ritningar till den nya lägenhet utförd av Byggstatik.

August

- Ny piskställning.
- En snöslunga finns på plats.

September

- Bygglov beviljat från Vadstena kommun för den nya lägenheten som ska byggas.
- Ny tvättmaskin.
- Ny belysning över entre A och B.

Oktober

- Plantering av 2 plommonträd.
- Byte av låssystem i garage dörrar.

December

- Förfrågningsunderlag med detaljerad beskrivning av byggnationen i alla detaljer utförd av Byggstatik.
- Relining delar av avloppsrör.
- Upphandling av totalentreprenad för ny lägenhet.

I tur att avgå från styrelse vid ordinarie föreningsstämma är Semir Ziga ledamot och Nermin Ziga suppleant. Styrelse har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hålls söndagen 10 maj 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2020 Fiberinstallation slutfördes, trapphusen målades, radonmätning, torkrumsavfuktare inköptes.
- 2019 Renovering av lastkaj, hängränna och stuprör monterades vid en balkong.
- 2018 Byte av låssystem och byte av fläktar och spiskåpor.
- 2017 Filmning av avloppsledningar under fastigheten samt en ny tvättmaskin inköptes.
- 2016 Värmejustering.
- 2014 Målning av källarfönster, källardörrar, trappräcken, affärsfönster, garagedörrar samt betongutbyggnaden till vänster om garagen.
- 2013 Lagt ny klinkersgolv i den mindre delen av affärslokalen, samt maskintvätt av den stora delen.

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

Byte av element termostater under våren 2024.

Relining av rören under källaren och dräneringsarbete planeras under år 2025.

Rengöra fasaden är planerat efter dräneringsarbete.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	233	30	123	131	144
Skuldsättning, kr/kvm	1 282	1 372	1 484	1 537	1 590
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 655	1 718	1 781	1 845	1 908
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	398	420	398	323	313
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	1 030	856	839	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	88	81	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	937	878	819	811
Nettoomsättning, tkr	864	769	677	644	637
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	-33	-20	37	43
Soliditet, %	35	32	32	32	31

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	18 485	0	0	18 485
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	263 997	0	-4 886	259 111
S:a bundet eget kapital, kr	282 482	0	-4 886	277 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	368 416	-33 231	4 886	340 071
Årets resultat, kr	-33 231	33 231	130 231	130 231
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	335 185	0	135 117	470 302
S:a eget kapital, kr	617 667	0	130 231	747 898

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 18 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 886 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	335 185
Årets resultat, kr	130 231
Reservation till underhållsfond, kr	-18 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 886
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	470 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	470 302

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	863 849		769 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 443		3 181
Summa Rörelseintäkter		874 292		772 647
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-583 612		-650 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 671		-75 601
Personalkostnader	Not 6	-30 663		-25 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-45 165		-40 746
Summa Rörelsekostnader		-727 112		-792 804
Rörelseresultat		147 180		-20 157
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 085		11 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-24 034		-24 650
Summa Finansiella poster		-16 949		-13 074
Resultat efter finansiella poster		130 231		-33 231
Resultat före skatt		130 231		-33 231
Årets resultat		130 231		-33 231



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	1 308 648	1 349 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar		39 771	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	140 600	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 489 019	1 349 394

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

1 489 519

1 349 894

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 12	2 737	956
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	222 308	186 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	20 732	21 098
Summa Kortfristiga fordringar		245 778	208 510

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	398 121	365 969
Summa Kassa och bank		398 121	365 969

Summa Omsättningstillgångar

643 898

574 479

Summa Tillgångar

2 133 417

1 924 373



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 485	18 485
Fond för yttre underhåll	259 111	263 997
Summa Bundet eget kapital	277 596	282 482

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	340 071	368 416
Årets resultat	130 231	-33 231
Summa Fritt eget kapital	470 303	335 185

Summa Eget kapital	747 899	617 668
--------------------	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	344 400	1 090 635
Summa Långfristiga skulder		344 400	1 090 635

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		746 235	41 676
Leverantörsskulder		160 544	62 254
Skatteskulder	Not 17	3 403	73
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	61 804	45 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	69 132	67 019
Summa Kortfristiga skulder		1 041 118	216 071

Summa Skulder		1 385 518	1 306 706
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		2 133 417	1 924 373
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	147 180	-20 157
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	45 165	40 746
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	45 165	40 746
Erhållen ränta	9 675	9 799
Erlagd ränta	-24 266	-22 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 754	7 518
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 988	10 286
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	120 721	-37 780
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	114 732	-27 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 487	-19 977
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-184 790	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 790	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-41 676	-41 676
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 676	-41 676
Årets kassaflöde	66 021	-61 653
Likvida medel vid årets början	544 255	605 908
Likvida medel vid årets slut	610 276	544 255



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	972 180 kr
Förändring jämfört med föregående år	-106 020 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	592 368	592 368
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	86 400	86 400
	Hyror lokaler	53 464	43 464
	Hyror garage och parkeringsplatser	22 300	10 200
	Övriga primära intäkter	136 024	37 034
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	890 556	769 466
	Hysesbortfall	-26 707	0
	<i>Summa</i>	-26 707	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	863 849	769 466

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 443	3 181
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 443	3 181
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-77 089	-130 094
	Snö och halk-bekämpning	-190	-5 712
	Reparationer	-14 860	-42 221
	Planerat underhåll	-22 886	-16 875
	El	-104 854	-130 759
	Uppvärmning	-196 256	-179 236
	Vatten	-37 691	-36 478
	Sophämtning	-23 860	-23 859
	Fastighetsförsäkring	-15 524	-11 322
	Kabel-TV och bredband	-49 608	-51 092
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 478	-19 914
	Övriga driftkostnader	-17 317	-3 239
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-583 612	-650 800
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 321	-47 735
	Administrationskostnader	-13 384	-1 496
	Extern revision	-13 125	-11 500
	Medlemsavgifter	-8 800	-4 800
	Föreningsverksamhet	-2 428	-8 450
	Övriga förvaltningskostnader	-5 613	-1 621
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 671	-75 601

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 530	-15 200
	Revisionsarvode	0	-750
	Övriga arvoden	0	-4 000
	Löner och övriga ersättningar	-2 466	-3 075
	Sociala avgifter	-3 668	-2 632
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 663	-25 657
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	-40 746	-40 746
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 419	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-45 165	-40 746
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	-24 268	-24 650
	Övriga räntekostnader	234	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-24 034	-24 650

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 252 944	3 252 944
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 272 944	3 272 944
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 923 550	-1 882 804
	Årets avskrivningar	-40 746	-40 746
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 964 296	-1 923 550
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 308 648	1 349 394
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 200 000	4 436 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	161 000	155 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 132 000	1 312 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	118 000	112 000
	<i>Summa</i>	8 611 000	6 015 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 542 000	2 542 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 542 000	2 542 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	140 600	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	140 600	0
	Pågående arbeten avser ombyggnation av lokal till lägenhet.		
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	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	2 737	956
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	2 737	956

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	212 155	178 286
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	10 153	8 170
-------------------	--------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	222 308	186 456
--------------------------------	----------------	----------------

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	2 590
------------------------	---	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 732	18 508
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	20 732	21 098
---	---------------	---------------

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	84 635	5 822
-------------	--------	-------

Bankkonto 2	40 262	60 146
-------------	--------	--------

Bankkonto 3	232 966	300 000
-------------	---------	---------

Bankkonto 4	40 258	0
-------------	--------	---

<i>Summa Kassa och bank</i>	398 121	365 969
-----------------------------	----------------	----------------

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>
Stadshypotek	1,29%	2026-07-30	712 635	8 076
Stadshypotek	3,82%	2027-01-30	378 000	33 600
			1 090 635	41 676

Långfristig del	344 400
-----------------	---------

Nästa års amortering av långfristig skuld	33 600
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	712 635
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	746 235
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	41 676
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	166 704
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,17%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	3 403	73
	<i>Summa Skatteskulder</i>	3 403	73

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	12 286	0
	Inre fond	39 474	45 048
	Övriga kortfristiga skulder	10 044	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	61 804	45 048

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	54 883	52 538
	Upplupna räntekostnader	3 939	4 171
	Övriga upplupna kostnader	10 310	10 310
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	69 132	67 019

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Mjölby 2026-05-07.

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 Mjölaren i Vadstena, org.nr. 724000-0542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölaren i Vadstena 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 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. 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, 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 Mjölaren i Vadstena 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.

Vadstena

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabet Almestål
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Thomas Mattisson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:37:37



Semir Ziga

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:50:29



Conny Striem

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:00:27



Stefan Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 21:03:32



Elisabeth Almestål

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 21:34:22



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 08:14:05



Revisionsberättelse 2025

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

Elisabeth Almestål

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 21:22:51



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 08:10:36



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.