



Årsredovisning 2025

HSB Brf Mistluren i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mistluren i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0745 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Västervik kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Geväret 1	Västerviks Kommun	20 år	2032-01-01	1970

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 135
52	garageplatser	676
89	p-platser	0
Totalt 267 objekt		9 811

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 63 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Eriksson	Ordförande	2023-08-17	
Berit Tall	Ledamot, utsedd av HSB MG	2019-05-16	
Mats Möller	Ledamot	2024-07-02	
Karin Markström	Ledamot	2025-06-24	
Anne Bernsdorff	Ledamot	2021-06-23	2025-06-24
Anne Bernsdorff	Suppleant	2025-06-24	
Jan-Peter Brinkby	Ledamot	2017-04-01	
Edin Beganovic	Ledamot	2023-08-28	
John Stagg	Suppleant	2024-07-02	
Jimmy Werodin	Suppleant	2023-08-28	2025-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Eriksson, Edin Beganovic, Mats Möller samt suppleanterna Anne Bernsdorff och John Stagg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i i förening av Håkan Eriksson, Mats Möller, Jan-Peter Brinkby och Edin Beganovic.

Revisorer har varit: Camilla Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lisbet Svensson (ordförande) och Louise Le Pluart, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 35(var av 9 genom fullmakt) röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2,1% 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 2024-07-04

Twisten gällande avtalsinnehållet råder fortfarande med leverantören som utförde fönsterbytet 2024 i föreningen. Förhandlingar i Tingsrätt ska ske under 2026. Föreningen har reserverat 1 miljon kronor ur egen kassa till ärendet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Stambyte samt badrumsrenoveringar
2014	Miljöhus
2015	Bredbandsanslutning
2016-2017	Ombyggnation utemiljö. Ny takpapp hus 38-44
2017	Införande av gemensam el. Ny takpapp hus 46-50
2018	Energideklaration
2019	Motionslokal
2021	Byte av samtliga termostatventiler i lägenheterna
2024	Byte av fönster och balkongdörrar samt ny plåt på utfackningsväggar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av garagebyggnader
2027	Byte av dörrar och maskiner i 4 tvättstugor
2029	Byte av dörrar i entréer trapphus 18 stycken
2030	Reparation av balkonger

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	182	158	131	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 624	3 732	2 703	1 536	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 892	4 009	2 903	1 650	1 710
Räntekänslighet, %	5	5	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	274	255	227	200	0
Årsavgifter, kr/kvm	832	813	705	618	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	806	779	667	610	0
Nettoomsättning, tkr	7 911	7 645	6 534	5 983	5 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	378	516	783	-304	526
Soliditet, %	26	25	27	40	40

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	1 247 400	0	0	1 247 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 167 883	0	438 000	4 605 883
S:a bundet eget kapital, kr	5 415 283	0	438 000	5 853 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 950 766	515 592	-438 000	7 028 358
Årets resultat, kr	515 592	-515 592	378 204	378 204
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 466 358	0	-59 796	7 406 562
S:a eget kapital, kr	12 881 641	0	378 204	13 259 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 438 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	7 466 358
Årets resultat, kr	378 204
Reservation till underhållsfond, kr	-438 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 406 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 406 562

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	7 911 218	7 645 113
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 911 218	7 645 113
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 534 673	-4 220 199
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-75 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-564 455	-586 657
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 643	-94 999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 186 832	-1 190 758
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-38 189
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 384 602	-6 206 056
RÖRELSERESULTAT		1 526 616	1 439 057
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 597	511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 162 839	-923 856
Övriga finansiella poster	Not 9	-170	-120
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 148 412	-923 465
ÅRETS RESULTAT		378 204	515 592



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 994 218	48 173 000
Inventarier och installationer	Not 11	20 677	28 727
Summa materiella anläggningstillgångar		47 014 895	48 201 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 015 395	48 202 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		3 476 591	3 161 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 491	1 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	353 037	318 715
Summa kortfristiga fordringar		3 832 119	3 482 064
Summa omsättningstillgångar		3 832 119	3 482 064
SUMMA TILLGÅNGAR		50 847 514	51 684 291

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 247 400	1 247 400
Fond för yttre underhåll	4 605 883	4 167 883
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 853 283	5 415 283
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 028 358	6 950 766
Årets resultat	378 204	515 592
<i>Summa fritt eget kapital</i>	7 406 562	7 466 358
Summa eget kapital	13 259 845	12 881 641
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 158 593 538	29 582 629
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 593 538	29 582 629
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	26 957 841	7 036 490
Medlemmarnas inre fond	Not 16725 023	879 858
Leverantörsskulder	188 869	227 050
Aktuell skatteskuld	Not 1718 795	18 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 181 103 604	1 058 053
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	28 994 132	9 220 021
Summa skulder	37 587 670	38 802 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 847 514	51 684 291



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 526 616	1 439 057
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 186 832	1 190 758
	2 713 448	2 629 815
Erhållen ränta	14 597	511
Erlagd ränta	-1 168 614	-862 477
Övriga poster	-170	-120
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 559 261	1 767 729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 031	-14 987
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-141 465	-4 111 047
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 382 765	-2 358 304
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-19 094 450
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-19 094 450
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 067 740	10 097 260
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 067 740	10 097 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	315 025	-11 355 494
Likvida medel vid årets början	3 161 566	14 517 061
Likvida medel vid årets slut	3 476 591	3 161 566
	315 025	-11 355 494

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 år

Mark skrivs inte av.

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	1 555 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 296 041	7 149 492
Årsavgift el	303 476	280 016
Hysesintäkt garage och bilplatser	273 080	271 338
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Avsatt till inre fond	0	-87 503
Övriga intäkter i verksamheten - parkeringsavgifter	14 210	11 514
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 482	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 785	19 390
Övriga primära intäkter och ersättningar	-56	-334
	7 911 218	7 645 113

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband samt el som debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-91 843	-96 000
El	-515 748	-446 491
Uppvärmning	-1 521 203	-1 496 472
Tomträttsavgäld	-309 328	-309 328
Vatten	-654 721	-562 883
Renhållning	-265 524	-156 270
Bevakningskostnader	-13 648	-12 435
TV, bredband, iptelefoni	-157 036	-138 988
Obligatoriska besiktningar	-14 171	-3 788
Serviceavtal	-74 761	-69 194
Förvaltningskostnader	-598 826	-627 427
Försäkringar	-82 413	-71 446
Fastighetsskatt	-229 514	-217 470
Övriga driftskostnader	-5 938	-12 007
	-4 534 673	-4 220 199

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-75 254
	0	-75 254

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-18 000	-17 200
Övriga förvaltningskostnader	-360 832	-354 383
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 469	0
Kostnader överlåtelse och panter	-20 206	-18 664
Föreningsverksamhet	0	-20 883
Kontorsutrustning och -material	-3 281	-4 327
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 610	-6 295
Konsulter	-72 837	-87 609
Förbrukningsinventarier	-13 618	-15 327
Medlemsavgifter HSB	-56 721	-55 300
Stämma och styrelse	-10 881	-6 670
	-564 455	-586 657

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-66 000	-72 500
Ersättning för utförda arbeten	-6 728	0
Övriga arvoden	-7 000	-6 000
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-15 916	-16 499
	-98 643	-94 999

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-923 377	-923 378
Markanläggningar	-223 900	-223 900
Installationer och inventarier	-39 555	-43 480
	-1 186 832	-1 190 758

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Restvärdesavskrivning byggnader - fönster	0	-38 189
	0	-38 189

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter avier	-170	-120
	-170	-120

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 796 099	34 607 828
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-834 369
Årets investering byggnader	0	24 022 640
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 550 023	4 550 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 346 122	62 346 122

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 309 899	-12 189 385
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	834 369
Årets avskrivningar byggnader	-954 882	-954 883
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 863 223	-1 639 323
Årets avskrivningar markanläggningar	-223 900	-223 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 351 904	-14 173 122

Utgående redovisat värde

46 994 218 48 173 000

Redovisade värden byggnader	44 531 318	45 486 200
Redovisade värden markanläggningar	2 462 900	2 686 800

Fastighetsbeteckning: Geväret 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	67 000 000	18 200 000	85 200 000	71 000 000
Lokaler	1971	441 000	788 000	1 229 000	1 209 000
		67 441 000	18 988 000	86 429 000	72 209 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	38 530 000	38 530 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	38 530 000	38 530 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	106 287	106 287
Årets investeringar	31 505	31 505
Årets försäljning, utrangering	-31 505	-31 505
Utgående anskaffningsvärden	106 287	106 287

Ingående avskrivningar	-77 560	-65 585
Årets avskrivningar	-39 555	-43 480
Årets försäljning, utrangering	31 505	31 505
Utgående avskrivningar	-85 610	-77 560

Utgående redovisat värde

20 677 28 727

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5 - 10 år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 491	1 782
2 491	1 782

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	85 511	82 413
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	10 300
Förutbetald kabel-TV och bredband	38 153	38 153
Förutbetald fastighetsskötsel	40 613	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 760	187 850
	353 037	318 715

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Spira AB		1,16%	2026-04-01	916 885	85 292
Stadshypotek AB		1,03%	2026-06-01	3 540 940	87 432
Stadshypotek AB		3,45%	2026-12-01	11 400 000	300 000
Stadshypotek AB		3,80%	2026-06-30	10 725 000	220 000
Stadshypotek AB		3,60%	2027-07-30	2 999 804	125 016
Stadshypotek AB		3,15%	2028-07-30	3 031 250	125 000
Stadshypotek AB		3,05%	2028-10-30	2 937 500	125 000
				35 551 379	1 067 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 593 538**

Nästa års amortering av långfristig skuld 375 016

Lån som ska konverteras inom ett år 26 582 825

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **26 957 841**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,21%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 270 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 212 679

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	879 858	941 178
Avsättning	0	87 503
Uttag	-154 835	-148 822
	725 023	879 858

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	18 793	18 570
Slutskatteskuld föregående år	2	0
	<u>18 795</u>	<u>18 570</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	328 558	304 219
Upplupna räntekostnader	110 586	116 361
Upplupen revision	16 000	15 500
Upplupen fastighetsförvaltning	6 597	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	641 863	621 973
	<u>1 103 604</u>	<u>1 058 053</u>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-10.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Berit Tall	 Edin Beganovic	 Håkan Eriksson
..... Jan-Peter Brinkby	 Karin Markström	 Mats Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Larsson Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mistluren i Västervik, org.nr. 733600-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mistluren i Västervik 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 Bostadsrättsförening Mistluren i Västervik 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Larsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Håkan Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:21:15



Edin Beganovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:17:22



Mats Möller

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:43:49



Karin Markström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:01:59



Berit Tall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:07:50



Jan-Peter Brinkby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 13:02:48



Camilla Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 14:21:44



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:25:57



Revisionsberättelse 2025

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

Camilla Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 14:24:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:25:31



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.