



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kungshöga i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0437 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärdomsljuset 13	1948-01-01	1951
Magistern 1	1948-01-01	1949 och 1951
Notarien 2	1948-01-01	1949 och 1951
Notarien 3	1948-01-01	1945

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
20	lokaler (hyresrätt)	840
34	p-platser	0
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 726
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	182
1	garageplatser	0
1	förråd	20

Totalt 171 objekt7 768

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 57 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Karlsson	Ordförande	2025-05-09	
Mattias Karlsson	Ledamot	2024-05-08	
Wilhelm Stark	Ordförande	2017-06-20	2025-05-09
Wilhelm Stark	Ledamot	2017-09-27	
Jonny Dahlgren	Ledamot	2023-03-16	
Dennis Andersson	Ledamot	2021-06-05	
Joel Sjösten	Ledamot	2017-09-27	
Sebastian Asp	Ledamot	2021-06-05	2025-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wilhelm Stark, Joel Sjösten och Mattias Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Karlsson, Dennis Andersson, Joel Sjösten, Sebastian Asp och Wilhelm Stark.

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

Valberedning har varit: Wilhelm Stark (sammankallande) och Mattias Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

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

Föreningen har IMD gällande el och debiteras på avin. Även värme, vatten, bredband, 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 2023-06-10.

OVK- besiktning genomförd.

Installerat nytt ventilatiosaggregat i uthyrningslokal som Thores Trafikskola hyr.

Slutfört skyddsrumsåtgärder.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	IMD
2023	Byggt 4 st nya gemensamma uteplatser.
2022	Renovering samt målning av samtliga socklar.
2021	Ny ledbelysning i källare och trapphus. Ommålning av samtliga trapphus. Montering av paxfläktar i lägenheter med för hög radonhalt. Arbetena med den korrosionsskadade balken har slutförts.
2020	Energideklaration. Korrosions skadad balk i garage har åtgärdats. Åtgärder för att minska radon har genomförts.
2019	Utbyggnad av parkering med 4 st laddstolpar. Asfaltering, ny mur vid nedfart till garage på Dackeplan 2. Införande av taggsystem, renovering av samlingslokal på Kungsvägen 82. Radonmätning har utförts
2018	Kulvertbyte mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12 har slutförts. Övernattningsrum på Lundbygatan 2 har rustats upp. OVK mätning har genomförts, Radonmätning har påbörjats. Gaveln på Dackeplan 2 har iordningställt. Markbelysning av träd längs med Dackegatan har färdigställts.
2017	Affärspartier fönster och dörrar har färdigställs. Nya tavlor i trapphusen. Upprustning tvättstuga Dackegatan. Målning av torkrum Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Påbörjat arbete med kulvert mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12.
2016	Byte av fönster och dörrar i affärslokalerna. Byte av ytterdörrar källare.
2015	Byte av lägenhetsdörrar 138 st och entrépartier 16 st.
2013	Fönsterbyte

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

Byte av kulvertar - 2026

Tilläggsisolera - 2026

Takbyte - 2030 Senast.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	256	156	208	240	214
Skuldsättning, kr/kvm	1 751	1 820	1 890	1 959	1 965
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 964	2 042	2 119	2 197	2 274
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	280	229	199	180	175
Årsavgifter, kr/kvm	848	775	732	718	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	88	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	875	799	743	709	681
Nettoomsättning, tkr	6 624	6 025	5 694	5 455	5 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	568	370	192	751	-126
Soliditet, %	36	34	32	30	27

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	132 985	0	0	132 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	22 931	0	-22 931	0
S:a bundet eget kapital, kr	155 916	0	-22 931	132 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 403 778	370 423	22 931	7 797 132
Årets resultat, kr	370 423	-370 423	568 034	568 034
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 774 201	0	590 965	8 365 166
S:a eget kapital, kr	7 930 117	0	568 034	8 498 151

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 931 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	7 774 201
Årets resultat, kr	568 034
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 931
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 365 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 365 166

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	6 624 035	6 024 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 855	165 454
Summa Rörelseintäkter		6 779 890	6 190 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 800 150	-4 205 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 646	-146 417
Personalkostnader	Not 6	-322 345	-367 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-664 042	-627 176
Summa Rörelsekostnader		-5 928 182	-5 346 811
Rörelseresultat		851 708	843 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 261	151 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-394 935	-624 245
Summa Finansiella poster		-283 674	-473 205
Resultat efter finansiella poster		568 034	370 423
Resultat före skatt		568 034	370 423
Årets resultat		568 034	370 423

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 380 421	16 946 089
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	748 514	824 844
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 128 935	17 770 933
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 129 435	17 771 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 477	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		20 531	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 752 613	1 275 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	196 886	196 052
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 971 506	1 471 622
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 450 000	4 250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 450 000	4 250 000
Summa Omsättningstillgångar		6 421 506	5 721 622
Summa Tillgångar		23 550 941	23 493 055

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 985	132 985
Fond för yttre underhåll	0	22 931
Summa Bundet eget kapital	132 985	155 916
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 797 132	7 403 778
Årets resultat	568 034	370 423
Summa Fritt eget kapital	8 365 166	7 774 201
Summa Eget kapital	8 498 151	7 930 117

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	0
Summa Långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 569 456	14 104 812
Leverantörsskulder	606 539	571 110
Skatteskulder	Not 1514 375	22 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 16239 941	307 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17622 479	557 332
Summa Kortfristiga skulder	15 052 790	15 562 938
Summa Skulder	15 052 790	15 562 938
Summa Eget kapital och skulder	23 550 941	23 493 055



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	851 708	843 628
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	664 042	627 176
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	664 042	627 176
Erhållen ränta	113 841	152 529
Erlagd ränta	-421 164	-660 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 208 427	963 194
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 308	-71 965
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 437	82 206
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 129	10 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 211 556	973 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-22 044	-274 429
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 044	-274 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-535 356	-535 356
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-535 356	-535 356
Årets kassaflöde	654 156	163 650
Likvida medel vid årets början	5 458 929	5 295 278
Likvida medel vid årets slut	6 113 085	5 458 929



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:	5-15år.
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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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	5 455 620	5 195 928
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	225 133	35 049
	Årsavgifter lokaler	115 860	115 860
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	64 280	10 102
	Hyror lokaler	522 957	477 177
	Hyror garage och parkeringsplatser	146 100	142 922
	Hyror förbrukningsbaserad	64 788	9 890
	Hyror övrigt	9 328	9 360
	Övriga primära intäkter	35 465	28 698
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 639 531	6 024 986
	Hyresbortfall	-15 496	0
	<i>Summa</i>	-15 496	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 624 035	6 024 986
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	111 261	127 025
	Övriga sekundära intäkter	44 594	38 429
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	155 855	165 454

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-834 154	-837 670
	Snö och halk-bekämpning	-3 625	-13 150
	Reparationer	-169 850	-206 223
	Planerat underhåll	-753 573	-211 069
	Försäkringsskador	0	-289 930
	El	-487 585	-236 631
	Uppvärmning	-1 160 119	-1 067 475
	Vatten	-522 722	-471 227
	Sophämtning	-152 981	-105 373
	Fastighetsförsäkring	-136 913	-127 315
	Kabel-TV och bredband	-305 644	-343 929
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-234 728	-224 930
	Övriga driftkostnader	-38 256	-70 622
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 800 150	-4 205 544
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	-125
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 890	-31 749
	Administrationskostnader	-45 953	-24 813
	Extern revision	-17 250	-16 625
	Medlemsavgifter	-50 000	-46 000
	Föreningsverksamhet	-11 041	-23 260
	Övriga förvaltningskostnader	-4 512	-3 845
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 646	-146 417
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-138 450	-176 700
	Revisionsarvode	-5 000	-6 200
	Övriga arvoden	-102 740	-98 356
	Sociala avgifter	-76 155	-86 419
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-322 345	-367 675

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-551 910	-551 910
Avskrivning på markanläggning	-13 758	-13 758
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-98 374	-61 508
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-664 042	-627 176

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-394 415	-623 705
Övriga räntekostnader	-520	-540
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-394 935	-624 245

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 095 334	30 095 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	93 670	93 670
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	343 958	343 958
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 532 962	30 532 962
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 586 873	-13 021 205
	Årets avskrivningar	-565 668	-565 668
	Ingående uppskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 152 541	-13 586 873
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 380 421	16 946 089
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 537 000	2 610 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 627 000	1 627 000
	<i>Summa</i>	75 964 000	79 037 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 360 000	19 360 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 360 000	19 360 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 130 595	853 307
	Årets investeringar	22 044	277 288
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 152 639	1 130 595
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-305 751	-244 243
	Årets avskrivningar	-98 374	-61 508
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-404 125	-305 751
	<i>Utgående redovisat värde</i>	748 514	824 844

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Årets försäljning	0	0
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 663 085	1 208 929
Övriga fordringar	89 528	66 641
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 752 613	1 275 570

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 119	10 699
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 767	185 353
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	196 886	196 052

Not 14	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>
Swedbank Hypotek	2,50%	2026-04-28	4 523 152	178 452
Swedbank Hypotek	2,50%	2026-04-28	4 523 152	178 452
Swedbank Hypotek	2,50%	2026-04-28	4 523 152	178 452
			13 569 456	535 356

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 569 456
Kortfristig del	13 569 456
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	535 356
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 141 424
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	14 375	22 008
	<i>Summa Skatteskulder</i>	14 375	22 008
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	26 205
	Källskatt	5 312	21 888
	Inre fond	234 629	259 583
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	239 941	307 676
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	547 416	456 040
	Upplupna räntekostnader	60 373	86 602
	Övriga upplupna kostnader	14 690	14 690
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	622 479	557 332

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Mjölby 2026-03-23.

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 Kungshöga i Mjölby, org.nr. 723000-0437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby 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. 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 Kungshöga i Mjölby 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.

Mjölby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Holmertz
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Mattias Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:18:29



Dennis Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 09:55:16



Jonny Dahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:07:18



Joel Sjösten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:03:22



Wilhelm Stark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:51:13



Kerstin Holmertz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 23:39:58



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 23:09:04



Revisionsberättelse 2025

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

Kerstin Holmertz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 23:40:53



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 23:07:51



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.