







Årsredovisning 2025

HSB Brf Millestolpe i Kungälv

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Millestolpe i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716408-5941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Millestolpe	1981-02-16	1983
Vinkremlan 1	1981-02-16	1983
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
60	lägenheter	4 790
1	kvarterslokal	0
23	garageplatser	328
48	p-platser	0
4	besöksparkeringar	0
Totalt 136 objekt		**5 118**

I fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 4 trapphus och 12 radhus.
Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 24 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Två lägenheter innehas av Kungälvsbostäder.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne Flach	Ordförande	2016-05-27	
Anders Garton	Ledamot	2017-11-17	
Lars-Erik Schöön	Ledamot	2025-05-18	
Per Åkerberg	Ledamot	2024-05-24	
Yngve Åström	HSB Ledamot	2017-05-24	
Elna Pålsson	Ledamot	2021-05-22	
Mats Andersson	Ledamot	2023-05-30	2025-05-18
Mirielle Stenqvist Gotttenbos	Suppleant	2024-05-24	2025-05-18
Johan Sköld	Suppleant	2025-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne Flach, Anders Garton, Per Åkerberg och Johan Sköld.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Anders Garton, Per Åkerberg, Anne Flach och Elna Pålsson.

Revisorer har varit: Johannes Pelz med Magnus Kinnvik som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Lorentzon (sammankallande) och Anders Garton, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. Vid stämman närvarade 20 medlemmar, varav 17 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-07. Vid stämman närvarade 16 medlemmar, varav 14 var röstberättigade. Stämman behandlade ärende avseende antagande av nya stadgar med tillägg rörande laddstationer.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09. Vid stämman närvarade 19 medlemmar, varav 15 var röstberättigade. Stämman behandlade ärende avseende antagande av nya stadgar med tillägg rörande laddstationer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-11.

Under året har följande periodiskt underhåll gjorts.

Bostadsventilation har utfört klart byte av de sista 9 ventilationsaggregat.

GG Högtryck har utfört spolning av stammar.

Besiktning av våra garage har utförts.
Lagning av tak och byte av 3 mellanväggar i garage till nät har utförts.
Arbete med byte och målning av panel och målning av tak på garage kommer att fortsätta under 2026.

Under året har följande arbeten utförts.

Nordiq Energy har bytt avgasare i värmecentralen.

Nordiq Energy har utfört service i värmecentralen.
Vid servicen upptäktes defekt expansionskärl, därför sjunkande tryck på vatten..
Byte av defekt expansionskärl och avstängningsventiler.

Byggt staket vid övre parkeringen.

Dränering längs förrådsdel /garage.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av garageportar.
2016	Bytt dörrlås och nyckelsystem.
2017	Asfalterar samt lägger gummiasfalt på lekplatsen.
2017	Byter avstängnings ventiler och isolerar rör i alla kulvert gropar.
2018-2020	Byte av tak, fönster och dörrar. Målning av fasad
2020	Renoverar betongtrappor.
2024/25	Byte av ventilations aggregat.
2024	Byte till nytt kablage i garage och parkeringsplatser. Säkrar upp. Skapar nytt infrastruktur,. Installerar laddbox till de som vill teckna avtal.
2025	Byte av expansionskärl och avgasare i värmecentralen
2025/26	Besiktning/status på våra garage. Tak har tätats, 3 mellanväggar har bytts till nät.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte till nytt vred på insidan av lägenhetsdörr.
2025/26	Ser över statusen på våra garage
2026	Målning av våra trappuppgångar 94, 96, 98.
2028/29	Målning av fasader/ byte av panel vid behov.

Vad styrelsen kan jobba med i framtiden:

- Solceller.
- IMD el.
- IMD vatten.
- Utomhusmiljön.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	326	288	367	304	377
Skuldsättning, kr/kvm	3 800	3 897	4 269	4 893	5 011
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 060	4 164	4 269	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	202	190	186	177	179
Årsavgifter, kr/kvm	919	887	861	858	858
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	866	921	898	898
Nettoomsättning, tkr	4 679	4 428	4 301	4 298	4 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	468	648	570	481	769
Soliditet, %	23	20	19	14	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år. Parkeringsytan som angivits i förvaltningsberättelsen räknas med i nyckeltalen fr o m 2024.

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.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att även elavgifter ingår.

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

visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	766 000	0	0	766 000
Underhållsfond, kr	1 301 476	0	241 962	1 543 438
S:a bundet eget kapital, kr	**2 067 476**	**0**	**241 962**	**2 309 438**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 072 955	648 328	-241 962	3 479 321
Årets resultat, kr	648 328	-648 328	468 318	468 318
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 721 283**	**0**	**226 356**	**3 947 639**
S:a eget kapital, kr	**5 788 759**	**0**	**468 318**	**6 257 077**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 590 000 kr samt ianspråktagande skett med 348 038 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	3 721 283
Årets resultat, kr	468 318
Reservation till underhållsfond, kr	-590 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	348 038
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 947 639**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 947 639**

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	4 678 981	4 428 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 341	2 650
Summa Rörelseintäkter		**4 682 322**	**4 431 104**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 672 877	-2 332 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 033	-136 370
Personalkostnader	Not 6	-132 488	-131 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-853 490	-823 448
Summa Rörelsekostnader		**-3 761 888**	**-3 424 183**
Rörelseresultat		**920 434**	**1 006 921**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 003	125 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-489 119	-483 927
Summa Finansiella poster		**-452 116**	**-358 593**
Resultat efter finansiella poster		**468 318**	**648 328**
Resultat före skatt		**468 318**	**648 328**
Årets resultat		**468 318**	**648 328**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 986 098	23 388 963
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	854 375
Summa Materiella anläggningstillgångar		**22 986 098**	**24 243 338**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**22 986 598**	**24 243 838**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	0	9
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	768 182	2 092 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	231 026	228 752
Summa Kortfristiga fordringar		**999 208**	**2 321 107**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 800 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 800 000**	**2 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 799 208**	**4 321 107**
Summa Tillgångar		**26 785 806**	**28 564 945**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		766 000	766 000
Fond för yttre underhåll		1 543 438	1 301 476
Summa Bundet eget kapital		**2 309 438**	**2 067 476**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 479 321	3 072 955
Årets resultat		468 318	648 328
Summa Fritt eget kapital		**3 947 639**	**3 721 284**
Summa Eget kapital		**6 257 077**	**5 788 760**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 528 620	14 587 806
Summa Långfristiga skulder		**4 528 620**	**14 587 806**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 917 746	5 358 500
Leverantörsskulder		353 402	534 019
Skatteskulder		19 665	20 178
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	116 646	137 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	592 650	2 137 894
Summa Kortfristiga skulder		**16 000 109**	**8 188 379**
Summa Skulder		**20 528 729**	**22 776 185**
Summa Eget kapital och skulder		**26 785 806**	**28 564 945**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	920 434	1 006 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	853 490	823 448
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**853 490**	**823 448**
Erhållen ränta	44 526	109 353
Erlagd ränta	-478 116	-484 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 340 333**	**1 454 992**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 234	-21 687
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 758 518	1 570 281
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 765 753**	**1 548 595**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-425 420**	**3 003 587**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	403 750	-3 989 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**403 750**	**-3 989 375**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-499 940	-499 940
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-499 940**	**-499 940**
Årets kassaflöde	**-521 610**	**-1 485 728**
Likvida medel vid årets början	**4 048 335**	**5 534 063**
Likvida medel vid årets slut	**3 526 725**	**4 048 335**

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:	2 - 2,46 %.
Avskrivningstid på ombyggnader:	25 - 50 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 - 30 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	11 205 320 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 402 416	4 233 180
	Hyror garage och parkeringsplatser	175 534	176 061
	Hyror förbrukningsbaserad	23 860	15 840
	Hyror övrigt	65 375	0
	Övriga primära intäkter	12 338	4 290
	Summa Bruttoomsättning	**4 679 523**	**4 429 371**
	Hyresbortfall	-542	-917
	Summa	**-542**	**-917**
	Summa Nettoomsättning	**4 678 981**	**4 428 454**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	3 341	2 650
	Summa Övriga rörelseintäkter	**3 341**	**2 650**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-553 790	-473 219
	Snö och halk-bekämpning	-42 375	-71 951
	Reparationer	-156 789	-317 137
	Planerat underhåll	-348 038	0
	El	-123 298	-89 589
	Uppvärmning	-512 302	-537 031
	Vatten	-398 725	-347 856
	Sophämtning	-133 436	-136 738
	Fastighetsförsäkring	-43 131	-31 281
	Kabel-TV och bredband	-150 363	-127 285
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 630	-200 600
	Summa Driftskostnader	**-2 672 877**	**-2 332 687**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 047	-613
	Administrationskostnader	-17 538	-10 034
	Extern revision	-16 250	-13 500
	Konsultkostnader	0	-64 869
	Medlemsavgifter	-27 000	-27 000
	Föreningsverksamhet	-11 228	-18 132
	Övriga förvaltningskostnader	-3 971	-2 222
	Summa Övriga externa kostnader	**-103 033**	**-136 370**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-75 743	-74 004
	Revisionsarvode	-6 124	-5 794
	Övriga arvoden	-19 301	-20 381
	Sociala avgifter	-27 008	-28 014
	Övriga personalkostnader	-4 313	-3 485
	Summa Personalkostnader	**-132 488**	**-131 678**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-815 698	-815 698
	Avskrivning på markanläggning	-37 792	-7 750
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-853 490**	**-823 448**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	36 323	123 356
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	680	1 978
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**37 003**	**125 334**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-488 139	-483 567
	Övriga räntekostnader	-979	-360
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-489 119**	**-483 927**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 402 503	31 602 665
	Ingående anskaffningsvärde mark	224 000	224 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	396 629	396 629
	Årets investeringar	450 625	3 135 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-335 162
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**35 473 757**	**35 023 132**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 634 169	-11 145 883
	Årets avskrivningar	-853 490	-823 448
	Omklassificeringar	0	335 162
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 487 659**	**-11 634 169**
	Utgående redovisat värde	**22 986 098**	**23 388 963**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 184 000	47 184 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	288 000	331 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 280 000	22 280 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	411 000	475 000
Summa	**74 163 000**	**70 270 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	26 030 000	26 030 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**26 030 000**	**26 030 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	854 375	0
	Årets investeringar	0	854 375
	Omklassificering till byggnad	-854 375	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**854 375**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	0	9
	Summa Kundfordringar	**0**	**9**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	726 725	2 048 335
	Övriga fordringar	41 457	44 011
	Summa Övriga fordringar	**768 182**	**2 092 345**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	8 458	15 981
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 568	212 771
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**231 026**	**228 752**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 800 000	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 800 000**	**2 000 000**

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	1,20%	2026-12-30	5 097 806	70 000
Swedbank Hypotek	3,92%	2026-05-25	9 490 000	100 000
Swedbank Hypotek	2,46%	2027-10-25	3 360 835	120 940
Stadshypotek	2,71%	2027-12-01	1 497 725	209 000
			19 446 366	**499 940**

Långfristig del	4 528 620
Nästa års amortering av långfristig skuld	329 940
Lån som ska konverteras inom ett år	14 587 806
Kortfristig del	14 917 746
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	499 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 999 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Inre fond	114 846	114 846
Övriga kortfristiga skulder	1 800	22 942
Summa Övriga skulder	**116 646**	**137 788**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	392 576	381 642
Upplupna räntekostnader	62 034	51 032
Övriga upplupna kostnader	138 040	1 705 220
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**592 650**	**2 137 894**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-26.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Millestolpe i Kungälv, org.nr. 716408-5941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Millestolpe i Kungälv 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Millestolpe i Kungälv 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Pelz
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anne Flach
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:05:32

Anders Garton
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 15:47:53

Lars-Erik Schön
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:37:07

Elna Pålsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:25:15

Yngve Einar Åström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 21:28:36

Per Åkerberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 14:53:42

Johannes Pelz
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 20:03:18

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 13:13:26

Revisionsberättelse 2025

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

Johannes Pelz
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 20:05:28

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 13:11:52

VERKSAMHETSBERÄTTELSE (BILAGA)

MÅL OCH VISIONER

Vårda och ta hand om våra fastigheter och vår utemiljö.

DET GODA BOENDET

Skapa en gemenskap och trygghet för varje boende.

ÖVRIG INFORMATION

Vara lyhörda.

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.