

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mjödö
Org nr: 733600-1206



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilaga: Hållbarhetsredovisning 2024-2025 (utgör ej föremål för revision)



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mjödö får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-03. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mjödö 1 i Västerviks kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 93 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953/1954. Fastighetens adresser är Johannesbergsvägen 8-18 och Vimpelgatan 9-13 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 53 053 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RBFörsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Antal	Lokaler/förråd	Garage	P-platser
9	51	33	93	9	16	45

Total bostadsarea bostadsrätt 5 402 m²

Total lokalarea hyresrätt 236 m²

Total garagearea hyresrätt 268 m²

Total intäktsyta 5 906 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västervik med omnejd. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Nordisk Hiss	Hissar
Telia	Tv, telefoni och bredband
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 261 tkr och inget planerat underhåll.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 730 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte trapphus- och källarbelysning till ledlampor	2016
Balkongrenovering	2011
Renovering hissar	2017-2018
Byte undercentral	2019
Asfaltering, planteringar och nya p-räcken	2019
Byte källarstammar i ett hus	2021
Byte entrédörrar och lås	2022
Målning källarfönster	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thorbjörn Nilsson	Ordförande	2026
Marie Thenor	Sekreterare	2025
Peter Gadde	Vice ordförande	2025
Christina Kindström	Ledamot	2025
Ingemar Holmberg	Ledamot	2026
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Westerlund	Suppleant	2025
Ingela Larzon	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2025
Martti Elsilä	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bo Sandebäck	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Pär Svensson	2025	
Ulla Warnquist (sammankallande)	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 4,75%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-07-01. Årsavgiften uppgår härefter i genomsnitt till 963 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	5 608	5 396	4 998	4 836	4 832
Resultat efter finansiella poster	1 147	335	773	-777	-714
Soliditet %	21	17	16	13	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	95	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 009	972	900	870	871
Energikostnad kr/kvm	227	221	209	191	176
Sparande kr/kvm	263	198	205	101	87
Skuldsättning kr/kvm	3 639	3 732	3 825	3 918	3 586
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 979	4 080	4 182	4 284	3 921
Räntekänslighet %	3,9	4,2	4,6	4,9	4,5

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I elkostnaden ingår även de boendes el som debiteras till de boende som elavgifter.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala intäktsytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 196	3 255 838	1 086 275	335 283
Disposition enl. årsstämmobeslut			335 283	-335 283
Reservering underhållsfond		730 000	-730 000	
Årets resultat				1 147 035
Vid årets slut	141 196	3 985 838	691 558	1 147 035

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 421 558
Årets resultat	1 147 035
Årets fondreservering	-730 000
Summa	1 838 593

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 838 593

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 608 282	5 396 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 083	16 797
Summa rörelseintäkter		5 615 365	5 413 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 362 279	-2 744 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 131 737	-1 405 884
Personalkostnader	Not 6	-126 318	-118 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-407 202	-405 170
Summa rörelsekostnader		-4 027 536	-4 674 389
Rörelseresultat		1 587 829	738 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164 255	118 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 048	-522 338
Summa finansiella poster		-440 793	-403 376
Resultat efter finansiella poster		1 147 035	335 283
Årets resultat		1 147 035	335 283

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	22 388 018	22 655 239
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	141 490	159 552
Summa materiella anläggningstillgångar		22 529 508	22 814 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 500	139 500
Summa anläggningstillgångar		22 669 008	22 954 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 296	18 508
Övriga fordringar		4 645	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	427 257	411 985
Summa kortfristiga fordringar		437 198	430 719
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 496 144	4 437 208
Summa kassa och bank		5 496 144	4 437 208
Summa omsättningstillgångar		5 933 342	4 867 927
Summa tillgångar		28 602 349	27 822 218

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 196	141 196
Fond för yttre underhåll		3 985 838	3 255 838
Summa bundet eget kapital		4 127 034	3 397 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		691 558	1 086 275
Årets resultat		1 147 035	335 283
Summa fritt eget kapital		1 838 593	1 421 558
Summa eget kapital		5 965 627	4 818 592
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	13 442 340	16 362 500
Summa långfristiga skulder		13 442 340	16 362 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	8 050 000	5 679 840
Leverantörsskulder		301 839	294 421
Skatteskulder		22 583	5 943
Övriga skulder		0	23 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	819 960	637 345
Summa kortfristiga skulder		9 194 382	6 641 126
Summa eget kapital och skulder		28 602 349	27 822 218

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 587 829	738 659
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	407 202	405 170
	1 995 031	1 143 830
Erhållen ränta	166 773	96 898
Erlagd ränta	-604 208	-523 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 557 596	717 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 997	-35 169
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	182 256	229 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 730 854	911 805
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-121 919	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 919	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-550 000	-550 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 012
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 058 935	361 793
Likvida medel vid årets början	4 437 208	4 075 415
Likvida medel vid årets slut	5 496 144	4 437 208

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
Tillkommande utgifter (balkonger)	Linjär	30	2041
Tillkommande utgifter (vajersystem tak)	Linjär	10	2035
Installation inomhusgivare	Linjär	10	2033

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.
Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 000 424	4 773 636
Hyror, lokaler	26 280	35 876
Hyror, garage	33 120	21 252
Hyror, p-platser	54 000	40 500
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-134
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-150
Värmeavgifter, lokaler	7 968	17 060
Elavgifter, bostäder	215 532	242 016
Elavgifter, lokaler	2 100	3 300
Tv, telefoni och bredband	236 592	236 592
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	1 220	1 864
Övriga ersättningar	31 546	24 439
Summa nettoomsättning	5 608 282	5 396 251

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga intäkter	7 083	10 038
Försäkringsersättningar	0	6 759
Summa övriga rörelseintäkter	7 083	16 797

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-426 794
Reparationer	-260 840	-270 363
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 930	-143 740
Försäkringspremier	-134 441	-116 843
Tv, telefoni och bredband	-240 350	-238 352
Återbäring från Riksbyggen	3 500	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 162	-4 032
Serviceavtal	-29 795	-20 878
Obligatoriska besiktningar	-7 311	-6 814
Bevakningskostnader	-7 200	-9 030
Snö- och halkbekämpning	-24 495	-37 902
Statuskontroll	-2 206	-4 913
Förbrukningsinventarier	-9 771	-11 816
Fordonskostnader	-904	-7 898
Vatten	-250 052	-224 217
Fastighetsel	-316 594	-342 886
Uppvärmning	-776 192	-736 774
Sophantering och återvinning	-142 534	-142 580
Summa driftskostnader	-2 362 279	-2 744 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-1 024 341	-990 252
Arvode, yrkesrevisor	-31 150	-26 875
Övriga förvaltningskostnader	-38 916	-30 859
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 138	-17 567
Telefon	-5 628	-3 908
Medlemsavgift Intresseföreningen	-8 370	-8 370
Bankkostnader	-4 032	-4 229
Juristkostnader	-6 786	-323 825
Summa övriga externa kostnader	-1 131 737	-1 405 884

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-36 500	-38 000
Sammanträdesarvoden	-64 580	-52 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 720	-8 360
Sociala kostnader	-18 518	-19 663
Summa personalkostnader	-126 318	-118 703

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning byggnader	-347 108	-347 108
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 032	-40 000
Avskrivning installationer	-18 063	-18 063
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-407 202	-405 170

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 892 600	30 892 600
Mark	107 000	107 000
Tillkommande utgifter	2 247 250	2 247 250
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	121 919	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 368 769	33 246 850

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 024 361	-8 677 253
Tillkommande utgifter	-1 567 250	-1 527 250
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-347 108	-347 108
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-42 032	-40 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 980 751	-10 591 611
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 388 018	22 655 239

Varav

Byggnader	21 521 131	21 868 239
Mark	107 000	107 000
Tillkommande utgifter	759 887	680 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 697	48 697
Installationer	528 188	528 188
Släpkärra	19 243	19 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	596 128	596 128
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-48 697	-48 697
Installationer	-368 636	-350 573
Släpkärra	-19 243	-19 243
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 063	-18 063
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-454 638	-436 576
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 490	159 552
Varav		
Installationer	141 490	159 552

Not 10 Långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
279 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	139 500	139 500
Summa långfristiga fordringar	139 500	139 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	55 331	57 849
Förutbetalda försäkringspremier	71 026	63 416
Förutbetalt förvaltningsarvode	261 176	250 995
Förutbetald tv, telefoni och bredband	39 725	39 725
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427 257	411 985

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel Collector	4 757 975	3 603 653
Transaktionskonto Swedbank	738 169	833 555
Summa kassa och bank	5 496 144	4 437 208

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	21 492 340	22 042 340
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-450 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 700 000	-5 229 840
Långfristig skuld vid årets slut	13 442 340	16 362 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
Stadshypotek*	1,27%	2025-09-30	3 725 000	100 000	3 625 000
Sparbanken Spira*	1,00%	2026-04-01	4 175 000	100 000	4 075 000
Sparbanken Spira	4,78%	2026-10-01	1 050 000	200 000	850 000
Stadshypotek	2,13%	2027-03-01	2 887 500	50 000	2 837 500
Stadshypotek	3,18%	2027-03-30	5 229 840	100 000	5 129 840
Sparbanken Spira	3,86%	2027-10-01	4 975 000	0	4 975 000
Summa			22 042 340	550 000	21 492 340

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 531	9 500
Upplupna räntekostnader	22 795	21 955
Upplupna elkostnader	25 256	25 919
Upplupna vattenavgifter	22 331	18 474
Upplupna värmekostnader	26 399	23 770
Upplupna kostnader för renhållning	14 408	8 756
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	107 580	43 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 773	51 072
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	471 387	412 399
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	819 960	637 345

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	33 354 000	33 354 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att anta en offert på stambyte i två hus till en kostnad på 4,8 miljoner kr. Finansiering sker med egna medel och kostnaden läggs upp på avskrivningsplan. Arbetet är tänkt att påbörjas i slutet av november och pågå i ca 4 månader med uppehåll för jul.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-20

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

Thorbjörn Nilsson

Marie Thenor

Peter Gadde

Christina Kindström

Ingemar Holmberg

Ann-Catrin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Martti Elsilä
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560342362

Dokument

Årsredovisning Mjödö

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-10-21 17:27:49 CEST (+0200) av Camilla

Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-24 09:24:58 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Thorbjörn Nilsson (TN)

tobbe.ed@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THORBJÖRN NILSSON"

Signerade 2025-10-22 08:10:57 CEST (+0200)

Marie Thenor (MT)

marieeriksson644@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE THENOR"

Signerade 2025-10-21 18:01:45 CEST (+0200)

Peter Gadde (PG)

peter.gadde@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER GADDE"

Signerade 2025-10-21 18:45:14 CEST (+0200)

Christina Kindström (CK)

cinna.kindstrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTINA KINDSTRÖM"

Signerade 2025-10-21 20:47:39 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560342362

Ingemar Holmberg (IH)
ingemar.holmberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Gunnar Ingemar Holmberg"
Signerade 2025-10-21 17:42:47 CEST (+0200)

Ann-Catrin Andersson (AA)
ann-catrin.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-
CATRIN ANDERSSON"
Signerade 2025-10-22 08:09:27 CEST (+0200)

Martti Elsilä (ME)
mte@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTTI ELSILÄ"
Signerade 2025-10-22 08:51:59 CEST (+0200)

Harald Justegård (HJ)
harald.justegard@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JUSTEGÅRD"
Signerade 2025-10-24 09:24:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig paperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö, org.nr 733600-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö för år 2024-07-01 –2025-06-30.

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 30 juni 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. Styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö för år 2024-07-01 –2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Martti Elsilä
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTTI ELSILÄ

Förtroendevald revisor

Serienummer: 9fd0dbf7e43407[...]9fdc0903737bf

IP: 81.236.xxx.xxx

2025-10-23 09:54:39 UTC



HARALD JUSTEGÅRD

Auktoriserad revisor

Serienummer: c090e2e83ce57d[...]0288a615a6ace

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-24 07:28:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

RB BRF Mjödö (733600-1206)

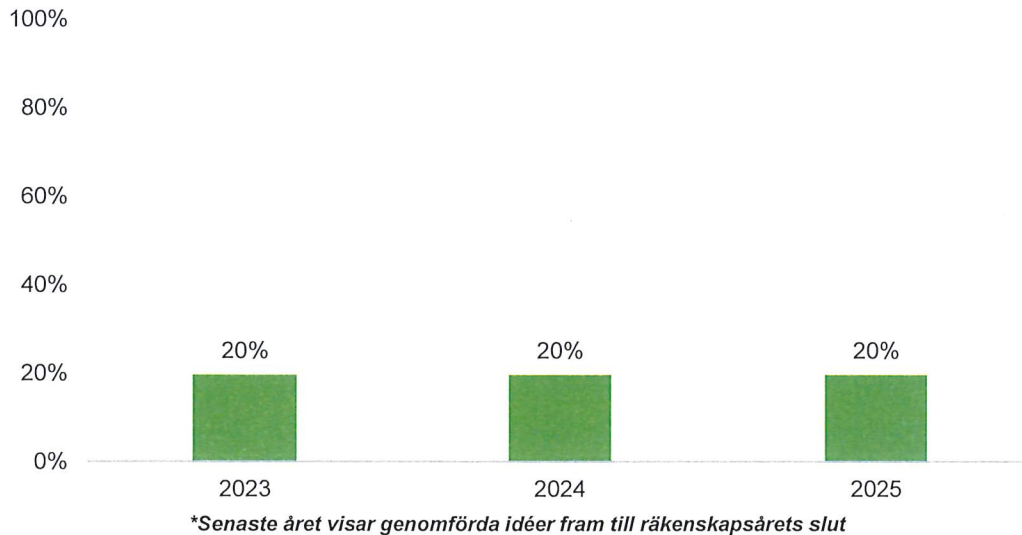


Hållbarhetsidéer

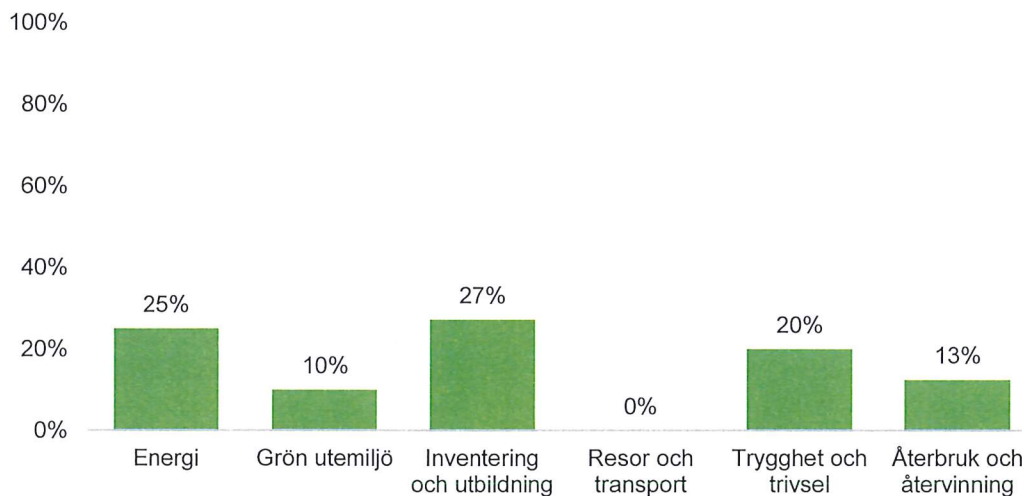
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Mjödö har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 19% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

Sparat energi med AI-teknik
Övervakat driften
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt ljuskällor utomhus
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt till el från förnybara källor

Grön utemiljö

Planterat växter som blommor hela

Inventering och utbildning

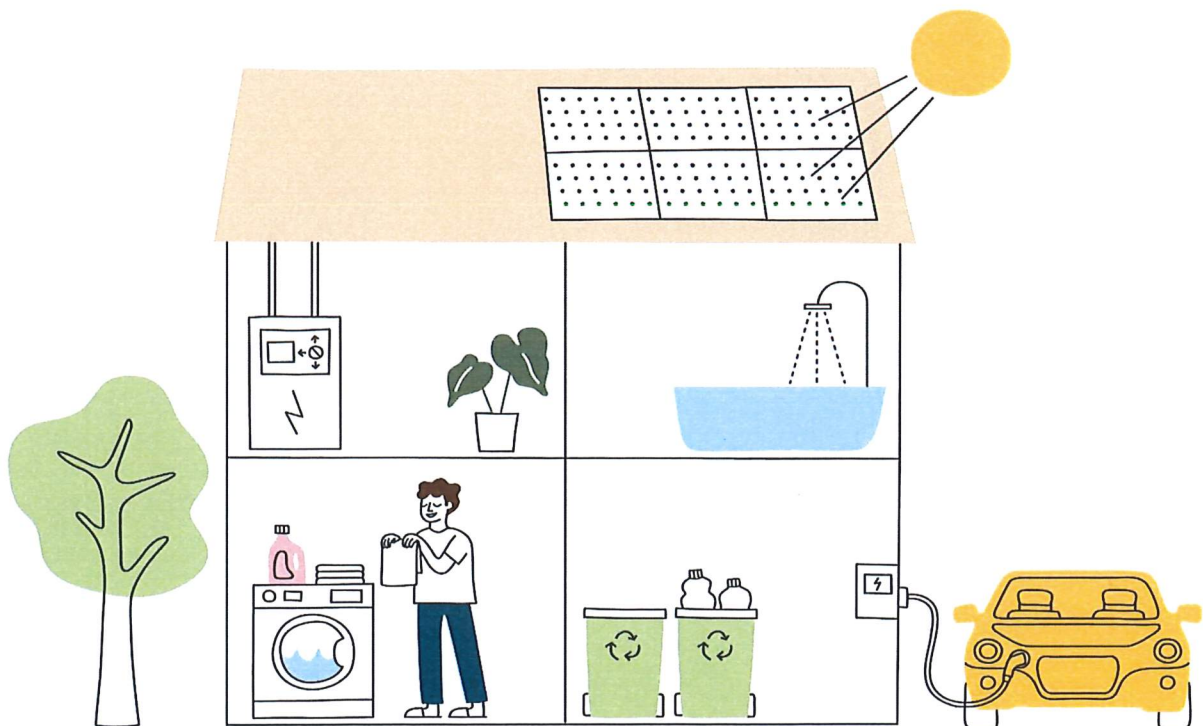
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor
Utvecklat styrelsen

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-12-18.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

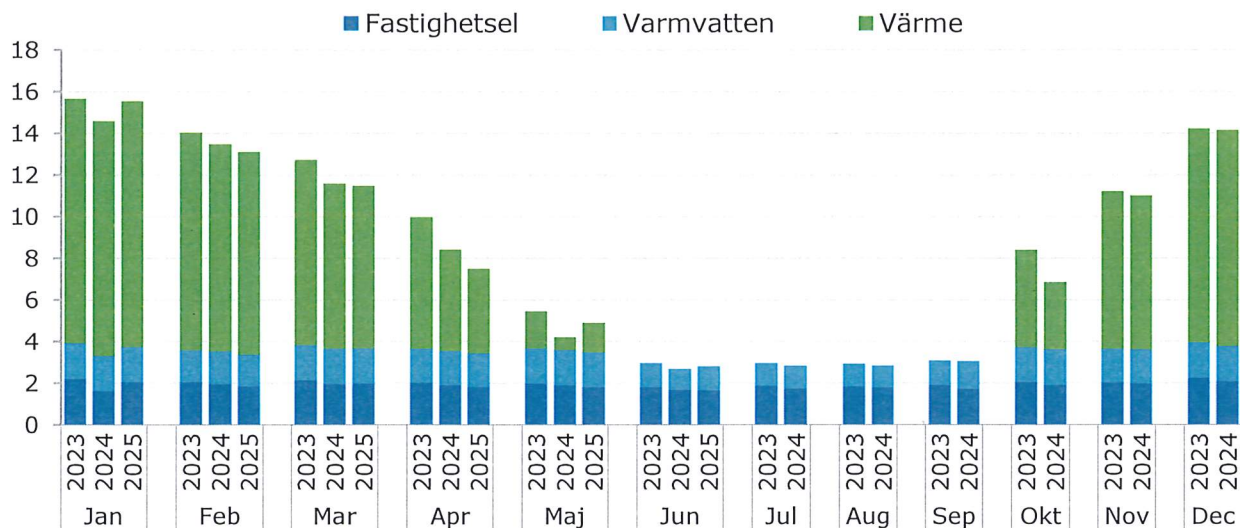
Föreningens totala area var 8 279 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	106	98	96	kWh/m ²
Varav fastighetsel	24	23	22	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 560 l/m² varav 230 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 18 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mjödö i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se