



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mjölaren i Vadstena

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mjölaren i Vadstena med säte i Vadstena org.nr. 724000-0542 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vadstena kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölaren 19	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	132
5	p-platser	0
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	659
2	garageplatser	34
Totalt 21 objekt		825

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Mattisson	Ordförande	2024-05-15
Gunilla Jarl	Ledamot	2018-05-07
Stefan Fredriksson	Ledamot	2024-06-26
Viktoria Eriksson	Ledamot	2024-05-15
Semir Ziga	Ledamot	2018-05-07



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Mattisson, Semir Ziga samt Gunilla Jarl.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Jarl, Thomas Mattisson och Semir Ziga.

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

Valberedning har varit: Elisabet Almestål (sammankallande), Bernt Sahlin samt Semir Ziga, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

2024 har följande åtgärder, projekt och underhåll utförts.

Mars

Avtal om ekonomisk/administration med HSB sägs upp.

Byte av expansionskärl.

Juni-Juli

Avtal om teknisk förvaltning med HSB sägs upp.

Ombyggnad och renovering av föreningslokalen med syfte att skapa ett gästboende för uthyrning.

Redskapsförråd i anslutning till föreningslokalen har gjorts om till duschrum med klinkergolv utrustat med duschkabin och tvättställskommod.

Nytt laminatgolv har lagts i möteslokalen som också målats om i delar.

Entre och pentry har fått nytt klinkergolv, pentryt har utrustats med nya bänkskivor, trinettök med kylskåp, barstolar och microvågsugn. Hushållsredskap för enklare matlagning har köpts in.

Inköp av sängar, sängkläder och handdukar för uthyrning mm.

Marknadsföring på Booking.com från 24-07-20.

Uthyrningsstart 2024-07-27.

Allt arbete utfört på ideell basis av medlemmar i styrelsen liksom arbetet med att administrera bokningar och välkomna gäster.

Sept-Okt

Uppsägning av hyresgäst (Sushilokalen) för avflyttning senast 2025-06-30.

Fortsatt utveckling av gästboendet med fiberinstallation och inköp av TV.

Inköp inventarier som soffa, garderob mm.

Nov-Dec

Avtal om ekonomisk/administrativ förvaltning tecknas med HSB efter nytt anbud.

Avtal om trappstädning tecknas med KB städ.

Avtal om snöröjning för 2025 tecknas med firma Rikard Pettersson.

Upphandling av robotgräsklippare med leverans April 2025.

Byte av en tvättmaskin.

Ny filmning av avlopp under fastigheten har utförts och offerter för relining inhämtas under 2025.

2023 har vi tvättat taket samt målat vindskivor och ny vindskiveplåt.
2023 har vi målat föreningslokalen.

Under verksamhetsåret 2022 har följande underhåll utförts:

OVK i februari 2022

Rengöring av fläktar och ventilation november 2022

Byte av två toaletter i källaren i december 2022

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2020 Fiberinstallation slutfördes, trapphusen målades, radonmätning, torkrumsavfuktare inköptes.

2019 Renovering av lastkaj, hängränna och stuprör monterades vid en balkong.

2018 Byte av låssystem och byte av fläktar och spiskåpor.

2017 Filmning av avloppsledning under fastigheten samt en ny tvättmaskin inköptes.

2016 Värmejustering.

2014 Målning av källarfönster, källardörrar, trappräcken, affärsfönster, garagedörrar samt betongutbyggnaden till vänster om garagen.

2013 Lagt ny klinkersgolva i den mindre delen av affärslokalen, samt maskintvätt av den stora delen.

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

Byte av element termostater under våren 2024.

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

Rengöra fasaden är planerat efter dräneringsarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	30	123	131	144	104
Skuldsättning, kr/kvm	1 372	1 484	1 537	1 590	1 642
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 718	1 781	1 845	1 908	1 971
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	420	398	323	313	295
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	856	839	827	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	81	85	85	87
Totala intäkter, kr/kvm	937	878	819	811	793
Nettoomsättning, tkr	769	677	644	637	624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	-20	37	43	-40
Soliditet, %	32	32	32	31	29

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har renoverat uthyrningslokalen till en stor summa. Detta ska i förlängningen generera intäkter vid uthyrning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 7 518 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 30 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att se över föreningens kostnader samt öka uthyrningen av lokalen. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 485	0	0	18 485
Underhållsfond, kr	253 872	0	10 125	263 997
S:a bundet eget kapital, kr	272 357	0	10 125	282 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	398 432	-19 890	-10 125	368 416
Årets resultat, kr	-19 890	19 890	-33 231	-33 231
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	378 542	0	-43 356	335 185
S:a eget kapital, kr	650 899	0	-33 231	617 667

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 875 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	378 541
Årets resultat, kr	-33 231
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	335 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	335 185

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	769 466	677 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 181	16 791
Summa Rörelseintäkter		772 647	694 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-650 800	-617 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 601	-24 343
Personalkostnader	Not 6	-25 657	-22 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-40 746	-42 504
Summa Rörelsekostnader		-792 804	-707 607
Rörelseresultat		-20 157	-13 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 576	8 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-24 650	-14 562
Summa Finansiella poster		-13 074	-6 406
Resultat efter finansiella poster		-33 231	-19 890
Resultat före skatt		-33 231	-19 890
Årets resultat		-33 231	-19 890

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	1 349 394	1 390 140
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 349 394	1 390 140

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

1 349 894 **1 390 640**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 11	956	2 311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	186 456	372 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	21 098	19 767
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		208 510	394 641

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	250 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	365 969	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		365 969	0

Summa Omsättningstillgångar

574 479 **644 641**

Summa Tillgångar

1 924 373 **2 035 281**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 485	18 485
Fond för yttre underhåll	263 997	253 872
Summa Bundet eget kapital	282 482	272 357

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	368 416	398 432
Årets resultat	-33 231	-19 890
Summa Fritt eget kapital	335 185	378 541

Summa Eget kapital

617 668

650 899

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 090 635	720 711
Summa Långfristiga skulder		1 090 635	720 711

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		41 676	453 276
Leverantörsskulder		62 254	80 976
Skatteskulder	Not 17	73	1 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	45 048	51 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	67 019	76 403
Summa Kortfristiga skulder		216 071	663 671

Summa Skulder

1 306 706

1 384 382

Summa Eget kapital och skulder

1 924 373

2 035 281

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -20 157 -13 484

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 40 746 42 504

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **40 746 42 504**

Erhållen ränta 9 799 7 781

Erlagd ränta -22 870 -14 641

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

7 518 22 160

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 10 286 -18 967

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -37 780 -4 089

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-27 494 -23 055**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-19 977 -896

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -41 676 -41 676

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -41 676 -41 676

Årets kassaflöde

-61 653 -42 572

Likvida medel vid årets början **605 908 648 479**

Likvida medel vid årets slut **544 255 605 908**

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskrivna årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 078 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabeltv	592 368	564 156
	Årsavgifter, el	86 400	0
	Hyror lokaler	43 464	41 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 200	10 200
	Hyror förbrukningsbaserad	0	57 600
	Övriga primära intäkter	37 034	3 976
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	769 466	677 332
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	769 466	677 332
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 181	16 791
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 181	16 791
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-83 325	-61 898
	Snö och halk-bekämpning	-5 712	-9 244
	Reparationer	-42 221	-14 853
	Planerat underhåll	-16 875	-74 647
	El	-130 759	-119 057
	Uppvärmning	-179 236	-165 359
	Vatten	-36 478	-30 344
	Sophämtning	-23 859	-22 697
	Fastighetsförsäkring	-11 322	-10 109
	Kabel-TV och bredband	-51 092	-41 976
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-19 914	-19 914
	Förvaltningsavtalskostnader	-46 769	-45 521
	Övriga driftkostnader	-3 239	-2 377
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-650 800	-617 997

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 735	-654
	Administrationskostnader	-1 496	-3 675
	Extern revision	-11 500	-9 925
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-4 800	-4 800
	Föreningsverksamhet	-8 450	-3 584
	Övriga förvaltningskostnader	-1 621	-1 705
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 601	-24 343
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 200	-18 700
	Revisionsarvode	-750	-750
	Övriga arvoden	-4 000	-300
	Löner och övriga ersättningar	-3 075	0
	Sociala avgifter	-2 632	-3 014
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-25 657	-22 764
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-40 746	-42 504
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-40 746	-42 504
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-24 650	-14 562
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-24 650	-14 562

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 252 944	3 252 944
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	3 272 944	3 272 944
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 882 804	-1 840 300
	Årets avskrivningar	-40 746	-42 504
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 923 550	-1 882 804
	Utgående redovisat värde	1 349 394	1 390 140
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 436 000	4 436 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	155 000	155 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 312 000	1 312 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	112 000	112 000
	Summa	6 015 000	6 015 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 542 000	2 542 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	2 542 000	2 542 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	956	2 311
	Summa Fordring hos koncernföretag	956	2 311
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	178 286	355 908
	Övriga fordringar	8 170	16 655
	Summa Övriga fordringar	186 456	372 563

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 590	813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 508	18 954
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 098	19 767

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	250 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	250 000

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	5 822	0
Bankkonto 2	60 146	0
Bankkonto 3	300 000	0
Summa Kassa och bank	365 969	0

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,29%	2026-07-30	720 711	8 076
Stadshypotek	3,82%	2027-01-30	411 600	33 600
			1 132 311	41 676

Långfristig del	1 090 635
Nästa års amortering av långfristig skuld	41 676
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	41 676
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	41 676
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	166 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	73	1 881
Summa Skatteskulder	73	1 881

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	45 048	51 135
	<i>Summa Övriga skulder</i>	45 048	51 135
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	52 538	64 202
	Upplupna räntekostnader	4 171	2 391
	Övriga upplupna kostnader	10 310	9 810
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	67 019	76 403

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjölaren i Vadstena, org.nr. 724000-0542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölaren i Vadstena för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Mjölaren i Vadstena för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vadstena

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Älgrantz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Mjölaren i Vadstena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS MATTISSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 12:29:39



GUNILLA JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 13:27:31



VIKTORIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:29:32



SEMIR ZIGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:51:21



STEFAN FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:13:50



ANDREAS ÄLGKRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:13:43



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:11:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Mjölaren i Vadstena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS ÄLGKRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:41:26



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:13:08



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.