







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 196 kr/kvm	**Investeringsbehov** 227 kr/kvm	**Skuldsättning** 10 172 kr/kvm
Räntekänslighet 17 %	**Energikostnad** 174 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 907 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Mjölnaren i Norrköping

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 196 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 227 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 10 172 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 17 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 174 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 907 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mjölnaren i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716425-8407 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölnaren 9	2016-01-22	2017 och 2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	274
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 403
65	garageplatser	1 594
Totalt 138 objekt		**7 271**

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 40 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Skoglund	Ordförande	2023-05-09	
Inga-Britt Gustafsson-Ström	Ledamot	2022-05-03	
Lars Holmgren	Ledamot	2023-05-09	
Gunilla Angström	Ledamot	2025-04-24	
Frida Danielsson	HSB-Ledamot	2019-08-20	2025-04-24
Olaf Lindström	Suppleant	2025-01-07	2025-04-24
Sebastian Daneli	HSB-Ledamot	2025-04-24	
Adam Wisth	Suppleant	2025-04-24	
Stefan Hagman	Suppleant	2024-04-29	2025-04-24
Per Belin	Suppleant	2025-04-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Skoglund, Inga-Britt Gustafsson-Ström, Adam Wisth och Per Belin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Skoglund, Inga-Britt Gustafsson-Ström och Lars Holmgren.

Revisorer har varit: Magnus Karlsson med Stefan Stenström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Irma Görtz (sammankallande), Helena Cimbritz samt Ann-Christin Olldén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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.
Efter upphandling har förstärkningar av skalskyddet i garaget, från innergårdarna och gatorna, genomförts.

Under året beslutade styrelsen att installera 30 st nya elladdare i garaget.

Energiklass B har uppnåtts via bla solceller, vilket påverkar räntekostnaderna positivt.

En hjärtstartare har installerats och kursen i HLR och första hjälpen har genomförts.

Nya entredosor istallerades, vilket innebar att tidigare koder nu ersatts av öppning via mobiltelefon.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Solceller installerades på vår tre fastigheter.
2024	Skalskyddet förbättrades
2021	Laddstolpar, 10 stycken

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

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	251	316	380	337
Skuldsättning, kr/kvm	10 172	13 215	13 400	13 575	13 762
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 689	13 885	14 080	14 264	14 460
Räntekänslighet, %	17	16	19	21	22
Energikostnad, kr/kvm	174	234	219	206	183
Årsavgifter, kr/kvm	907	870	823	744	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	74	72	71	74
Totala intäkter, kr/kvm	903	1 120	1 074	1 001	966
Nettoomsättning, tkr	6 534	6 278	5 820	5 347	5 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 680	-1 606	-1 075	-1 073	-1 092
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 398 951 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 196 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften på 4% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	118 866 000	0	0	118 866 000
Upplåtelseavgifter, kr	37 824 000	0	0	37 824 000
Underhållsfond, kr	1 341 093	0	99 865	1 440 958
S:a bundet eget kapital, kr	**158 031 093**	**0**	**99 865**	**158 130 958**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 681 625	-1 605 723	-99 865	-10 387 213
Årets resultat, kr	-1 605 723	1 605 723	-1 679 978	-1 679 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-10 287 348**	**0**	**-1 779 843**	**-12 067 191**
S:a eget kapital, kr	**147 743 745**	**0**	**-1 679 978**	**146 063 767**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 135 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	-10 287 348
Årets resultat, kr	-1 679 978
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 135
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-12 067 191**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-12 067 191**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 534 389	6 277 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 840	80 013
Summa Rörelseintäkter		**6 562 229**	**6 357 650**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 113 145	-2 928 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 108	-98 374
Personalkostnader	Not 6	-91 109	-92 575
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 085 167	-3 032 298
Summa Rörelsekostnader		**-6 395 529**	**-6 152 083**
Rörelseresultat		**166 700**	**205 567**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 583	113 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 956 261	-1 924 766
Summa Finansiella poster		**-1 846 678**	**-1 811 290**
Resultat efter finansiella poster		**-1 679 978**	**-1 605 723**
Resultat före skatt		**-1 679 978**	**-1 605 723**
Årets resultat		**-1 679 978**	**-1 605 723**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	216 035 953	218 835 269
Summa Materiella anläggningstillgångar		**216 035 953**	**218 835 269**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**216 036 453**	**218 835 769**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 245	7 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 440 361	5 106 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		331 049	289 655
Summa Kortfristiga fordringar		**1 777 655**	**5 404 282**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	3 700 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**3 700 000**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**5 477 655**	**5 404 282**
Summa Tillgångar		**221 514 108**	**224 240 051**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 11	156 690 000	156 690 000
Fond för yttre underhåll		1 440 958	1 341 093
Summa Bundet eget kapital		**158 130 958**	**158 031 093**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 387 213	-8 681 625
Årets resultat		-1 679 978	-1 605 723
Summa Ansamlad förlust		**-12 067 191**	**-10 287 348**
Summa Eget kapital		**146 063 767**	**147 743 745**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 810 000	73 961 165
Summa Långfristiga skulder		**24 810 000**	**73 961 165**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	49 151 165	1 057 860
Leverantörsskulder		377 544	320 963
Skatteskulder		3 092	53 278
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	72 058	97 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 036 481	1 005 542
Summa Kortfristiga skulder		**50 640 340**	**2 535 141**
Summa Skulder		**75 450 340**	**76 496 306**
Summa Eget kapital och skulder		**221 514 108**	**224 240 051**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	166 700	205 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 085 167	3 032 298
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 085 167**	**3 032 298**
Erhållen ränta	109 583	113 476
Erlagd ränta	-1 961 635	-1 796 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 399 815**	**1 554 735**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 132	-67 535
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 269	-191 129
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-863**	**-258 664**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 398 951**	**1 296 072**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-285 850	-1 371 680
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-285 850**	**-1 371 680**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 057 860	-1 057 860
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 057 860**	**-1 057 860**
Årets kassaflöde	**55 241**	**-1 133 468**
Likvida medel vid årets början	**4 995 163**	**6 128 631**
Likvida medel vid årets slut	**5 050 404**	**4 995 163**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 412 544	4 242 816
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	486 007	459 155
	Hyror lokaler	803 340	797 428
	Hyror garage och parkeringsplatser	690 104	698 294
	Hyror förbrukningsbaserad	76 350	47 324
	Hyror övrigt	24 850	13 500
	Övriga primära intäkter	51 094	50 945
	Summa Bruttoomsättning	**6 544 289**	**6 309 462**
	Hyresbortfall	-9 900	-31 825
	Summa	**-9 900**	**-31 825**
	Summa Nettoomsättning	**6 534 389**	**6 277 637**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	60 215
	Övriga sekundära intäkter	27 840	19 798
	Summa Övriga rörelseintäkter	**27 840**	**80 013**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-901 282	-803 773
	Snö och halk-bekämpning	-23 469	-23 891
	Reparationer	-351 038	-170 179
	Planerat underhåll	-20 135	0
	Försäkringsskador	0	-94 730
	El	-505 931	-601 976
	Uppvärmning	-570 663	-571 810
	Vatten	-187 751	-153 019
	Sophämtning	-155 422	-133 588
	Fastighetsförsäkring	-100 506	-93 665
	Kabel-TV och bredband	-184 567	-165 041
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 382	-109 290
	Övriga driftkostnader	0	-7 875
	Summa Driftskostnader	**-3 113 145**	**-2 928 836**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 545	0
	Administrationskostnader	-26 261	-22 145
	Extern revision	-16 300	-15 241
	Konsultkostnader	0	-16 608
	Medlemsavgifter	-33 399	-27 200
	Föreningsverksamhet	-833	-662
	Övriga förvaltningskostnader	-5 770	-16 519
	Summa Övriga externa kostnader	**-106 108**	**-98 374**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-57 135	-61 104
	Revisionsarvode	-1 650	-1 650
	Källskatt/sociala avgifter	-11 011	-12 261
	Övriga personalkostnader	-21 313	-17 560
	Summa Personalkostnader	**-91 109**	**-92 575**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	201 398 380	200 026 700
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	Årets investeringar	285 850	1 371 680
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**239 684 230**	**239 398 380**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-20 563 111	-17 530 813
	Årets avskrivningar	-3 085 167	-3 032 298
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-23 648 277**	**-20 563 111**
	Utgående redovisat värde	**216 035 953**	**218 835 269**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	729 000	729 000
Summa	**167 329 000**	**162 929 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	81 264 000	81 264 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**81 264 000**	**81 264 000**

Not 8	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 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 350 404	4 995 163
	Övriga fordringar	89 957	111 537
	Summa Övriga fordringar	**1 440 361**	**5 106 700**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 700 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 700 000**	**0**

Not 11	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	118 866 000	118 866 000
	Upplåtelseavgifter	37 824 000	37 824 000
	Summa Medlemsinsatser	**156 690 000**	**156 690 000**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,69%	2026-01-30	25 035 510	262 840
Stadshypotek	3,58%	2028-01-30	25 078 000	268 000
Stadshypotek	3,65%	2026-01-30	23 847 655	527 020
			73 961 165	**1 057 860**

Långfristig del	24 810 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	268 000
Lån som ska konverteras inom ett år	48 883 165
Kortfristig del	49 151 165
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 057 860
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 231 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,69%	2026-01-30	25 035 510	262 840
Stadshypotek	3,58%	2028-01-30	25 078 000	268 000
Stadshypotek	3,65%	2026-01-30	23 847 655	527 020
			73 961 165	**1 057 860**

Nästa års amortering av långfristig skuld	268 000
Lån som ska konverteras inom ett år	48 883 165
Kortfristig del	49 151 165

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	34 000	34 000
Momsskuld	0	31 245
Källskatt	25 991	28 260
Övriga kortfristiga skulder	12 067	3 993
Summa Övriga skulder	**72 058**	**97 498**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	525 760	500 857
Upplupna räntekostnader	335 586	340 960
Övriga upplupna kostnader	175 136	163 725
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 036 481**	**1 005 542**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10
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 Mjölnaren i Norrköping, org.nr. 716425-8407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölnaren i Norrköping 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Mjölnaren i Norrköping 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Skoglund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:25:03

Sebastian Daneli
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:52:21

Lars Holmgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:02:52

Inga-Britt Ström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:34:12

Gunilla Angström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 09:14:17

Magnus Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 21:18:48

Sara Lundkvist
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:11:54

Revisionsberättelse 2025

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

Magnus Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 21:43:28

Sara Lundkvist
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:10:06