



Årsredovisning 2025

HSB Brf Mjölaren i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mjölaren i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-1975 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mårten Persson 1	1982-01-01	1877 och 1884
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 133
Totalt 18 objekt		1 133

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 7 st 2 rok, 2 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Klang	Ordförande
Christer Nilsson	Ledamot
Anne Siivola	Ledamot
Anton Sellgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Nilsson, Anders Klang och Anton Sellgren.



Revisorer har varit: Sanela Nadarevic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ebba Augbeck (sammankallande) och Noa Gripner, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-28.

Årets stamrenovering:

Starten i projektet var en vattenläcka på Västra Boulevarden 25. Det läckte vatten från cirkulation i schaktet i köket där varmt, kallt och cirkulationsvatten är dragna i rör, samt även avlopp. Det är i köksdelen och berörde de tre lägenheterna på VB 25. Rör och installationer är fullt avskrivna så det var aldrig aktuellt med ett försäkringsärende. Vi gjorde mer än att lappa och laga skadorna då vi tyckte att det var lika bra att byta ut alla rören när väggarna ändå behövde öppnas för torkning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av golvbrunn och anslutning i källare samt ut till kommunal anslutning. Byte av stammar VB 25 kök avseende varmt, kall och VVC pga av vattenskada. Byte av armaturer källare till LED belysning.
2023	Byte av radialfläkt med ljuddämpare vid fastighet Västra Boulevarden 27. Byte av VVC rör i undercentral och källarstråk. Byte av innegårdsfönster VB25, RH.
2020	Lagning och målning av ytter- och innerfasad av gårdshus samt målning av ytterfönster av gårdshus VB 27.
2018	Rengöring och tvätt av yttertak. Byte av radialfläkt RH.
2017	Byte värmexlare.
2016	Målning av fasadfönster VB25, RH.
2012	Byte av passersystem.
2010	Renovering av tvättstuga med nya maskiner.
2008	Målning av trapphus.
2006	Fasadrenovering.

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

Årtal	Åtgärd
2028 - 2029	Målning av fönster/byte av fönster.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	255	238	195	328	272
Skuldsättning, kr/kvm	2 898	2 934	2 969	3 463	3 534
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 898	2 934	2 969	3 463	3 534
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	291	288	269	229	231
Årsavgifter, kr/kvm	1 025	1 005	986	944	944
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	1 012	1 003	970	977
Nettoomsättning, tkr	1 162	1 145	1 121	1 099	1 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	48	-34	37	108
Soliditet, %	31	30	30	27	27

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 001	0	0	110 001
Underhållsfond, kr	106 746	0	71 112	177 858
S:a bundet eget kapital, kr	216 747	0	71 112	287 859
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 311 446	47 571	-71 112	1 287 905
Årets resultat, kr	47 571	-47 571	103 830	103 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 359 017	0	32 718	1 391 735
S:a eget kapital, kr	1 575 764	0	103 830	1 679 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 888 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	1 359 017
Årets resultat, kr	103 830
Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	888
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 391 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 391 735
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 162 050	1 144 660
Övriga rörelseintäkter		0	2 102
Summa Rörelseintäkter		1 162 050	1 146 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-710 885	-749 253
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 656	-29 751
Personalkostnader	Not 5	-52 343	-49 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-183 817	-182 599
Summa Rörelsekostnader		-971 701	-1 010 996
Rörelseresultat		190 349	135 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 569	-88 320
Summa Finansiella poster		-86 519	-88 194
Resultat efter finansiella poster		103 830	47 571
Resultat före skatt		103 830	47 571
Årets resultat		103 830	47 571

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 913 863	4 097 680
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	123 299	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 037 162	4 097 680
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 037 662	4 098 180
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	163 322	164 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	11 614	12 095
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		174 936	176 405
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 120 929	897 871
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 120 929	897 871
Summa Omsättningstillgångar		1 295 865	1 074 275
Summa Tillgångar		5 333 527	5 172 455

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 001	110 001
Fond för yttre underhåll	177 858	106 746
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	287 859	216 747
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 287 905	1 311 446
Årets resultat	103 830	47 571
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 391 735	1 359 017
Summa Eget kapital	1 679 595	1 575 765

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 131 352 000	3 284 000
Övriga långfristiga skulder	Not 1419 350	19 350
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	1 371 350	3 303 350
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 932 000	40 000
Leverantörsskulder	190 309	119 509
Skatteskulder	3 925	2 812
Övriga kortfristiga skulder	Not 1527 546	4 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16128 802	126 452
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 282 582	293 341
Summa Skulder	3 653 932	3 596 691
Summa Eget kapital och skulder	5 333 527	5 172 455



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	190 349	135 766
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	183 817	182 599
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	183 817	182 599
Erhållen ränta	50	126
Erlagd ränta	-86 569	-88 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	287 647	230 171
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 469	-419
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	97 242	23 079
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	98 711	22 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	386 357	252 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-123 299	-243 577
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 299	-243 577
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	223 059	-30 746
Likvida medel vid årets början	1 056 162	1 086 909
Likvida medel vid årets slut	1 279 221	1 056 162



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:	10-120 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	5 018 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 134 480	1 112 220
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	27 000	27 000
	Övriga primära intäkter	570	5 440
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 162 050	1 144 660
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 162 050	1 144 660

Det ingår uppvärmning, vatten, renhållning och bredband i årsavgiften.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-213 251	-184 485
	Snö och halk-bekämpning	0	-806
	Reparationer	-51 744	-78 417
	Planerat underhåll	-888	-38 960
	El	-51 490	-52 769
	Uppvärmning	-219 558	-215 989
	Vatten	-58 287	-58 024
	Sophämtning	-35 753	-42 388
	Fastighetsförsäkring	-12 408	-11 869
	Kabel-TV och bredband	-34 750	-36 206
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-32 756	-29 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-710 885	-749 253

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-3 060	-9 019
	Extern revision	-13 325	-11 550
	Medlemsavgifter	-6 400	-6 400
	Föreningsverksamhet	0	-675
	Övriga förvaltningskostnader	-1 871	-2 108
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 656	-29 751

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-39 396	-40 682
	Revisionsarvode	-2 552	0
	Sociala avgifter	-10 395	-8 711
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-52 343	-49 393
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-183 817	-182 599
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-183 817	-182 599
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 490 766	9 247 189
	Ingående anskaffningsvärde mark	541 000	541 000
	Årets investeringar	0	243 577
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 031 766	10 031 766
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 934 086	-5 751 487
	Årets avskrivningar	-183 817	-182 599
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 117 903	-5 934 086
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 913 863	4 097 680
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	11 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 200 000	4 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	17 000 000	15 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 452 000	7 452 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 452 000	7 452 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	123 299	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	123 299	0
	Avser pågående stamrening.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	158 292	158 292
	Övriga fordringar	5 030	6 018
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	163 322	164 310
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	3 033
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 614	9 062
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	11 614	12 095
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 120 929	897 871
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 120 929	897 871

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,13%	2026-06-30	1 892 000	0
Stadshypotek AB	4,39%	2028-06-30	1 392 000	40 000
			3 284 000	40 000
Långfristig del			1 352 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 892 000	
Kortfristig del			1 932 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			40 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			160 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,51%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	19 350	19 350
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 350	19 350

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	22 978	0
Inre fond	4 568	4 568
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 546	4 568

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	87 026	81 995
Övriga upplupna kostnader	41 776	44 457
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	128 802	126 452

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-22. 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 Bostadsrättsförening Mjölaren i Kristianstad, org.nr. 716406-1975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mjölaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mjölaren i Kristianstad 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanela Nadarevic
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anders Klang

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 13:55:13



Anne Siivola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 20:48:58



Anton Sellgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 14:01:41



Christer Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 18:46:41



Sanela Nadarevic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 22:10:12



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 10:21:23



Revisionsberättelse 2025

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

Sanela Nadarevic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 22:16:07



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 10:21:02



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.