



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mjölaren i Norrköping

 Sparande 251 kr/kvm	 Investeringsbehov 285 kr/kvm	 Skuldsättning 13 215 kr/kvm
 Räntekänslighet 16 %	 Energikostnad 234 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 870 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
251 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
285 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 215 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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



Räntekänslighet
16 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
234 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
870 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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 Mjölaren i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716425-8407 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 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
Mjölaren 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. 2026-01-31.

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	
Anders Lantz	Ledamot	2020-04-27	2024-04-29
Anna Asp	Ledamot	2022-05-03	2025-01-10
Frida Danielsson	HSB Ledamot	2019-08-20	
Olaf Lindström	Suppleant	2024-04-29	
Daniel Winter	Ledamot	2024-04-29	2025-01-10
Daniel Winter	Suppleant	2023-05-09	2024-04-29
Linn Westerberg	Ledamot	2023-05-09	2024-08-12
Helena Cimbritz	Suppleant	2022-05-03	2024-04-29
Stefan Hagman	Suppleant	2024-04-29	

Daniel Winter och Anna Asp har avgått ur styrelsen 2025-01-10 pga flytt.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Holmgren och Inga-Britt Gustafsson Ström samt suppleanterna Olaf Lindström och Stefan Hagman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 samband med genomförd 5-årsbesiktning.

Under 2024 har ett antal strategiska åtgärder beslutats av styrelsen.

Solceller har efter upphandling monterats på alla tre fastigheterna, så att vi kan dra nytta av av ljus och sol under större delen

av dagen. Solcellerna beräknas täcka ca 25 procent av den årliga energiförbrukningen.

Efter konsultation av expert via Svensk Stöldskyddsförening, beslutade styrelsen att genomföra en rad åtgärder för att stärka upp inbrottsskyddet i våra fastigheter. Efter upphandling har förstärkningar av skalskyddet i garaget, från innergårdarna och gatorna, genomförts. Detta arbete kommer att slutföras under början av 2025.

Ny hyresgäst, Västgötekiosken, tecknade hyresavtal med föreningen och flyttade in den lokal som Mannam tidigare hyrde.

I december tecknade föreningen ett treårigt helkundsavtal med HSB Östra gällande fastighetsförvaltningen av våra fastigheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Laddstolpar, 10 stycken

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

Inga stora åtgärder är inplanerade under de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	251	316	380	337	309
Skuldsättning, kr/kvm	13 215	13 400	13 575	13 762	13 925
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 885	14 080	14 264	14 460	0
Räntekänslighet, %	16	19	21	22	22
Energikostnad, kr/kvm	234	219	206	183	159
Årsavgifter, kr/kvm	870	823	744	734	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	72	71	74	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 120	1 074	1 001	966	969
Nettoomsättning, tkr	6 278	5 820	5 347	5 227	5 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 606	-1 075	-1 073	-1 092	-1 246
Soliditet, %	66	66	66	66	66

De nyckeltal som tillkommit i flerårsöversikten har inte räknats om för år 2020.

Beräkningsgrunden har ändrats och from år 2024 ska garageyta räknas vilket innebär att kvm LOA har ökat. Nyckeltalen har inte räknats om bakåt i tiden.

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. Enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av el och vatten i årsavgiften. År 2020 är ej omräknat.

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 stora avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten år 2024 är negativt (- 1 133 tkr) , och det beror främst på årets investering i solcellsanläggning (1 371 tkr), vilken finansierats med sparade medel samt ökade räntekostnader. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 251 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 4 % from 2025-01-01. 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	118 866 000	0	0	118 866 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	37 824 000	0	0	37 824 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 240 093	0	101 000	1 341 093
S:a bundet eget kapital, kr	157 930 093	0	101 000	158 031 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 366 533	-1 214 092	-101 000	-8 681 625
Årets resultat, kr	-1 214 092	1 214 092	-1 605 723	-1 605 723
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 580 625	0	-1 706 723	-10 287 348
S:a eget kapital, kr	149 349 468	0	-1 605 723	147 743 745

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 101 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-8 580 625
Årets resultat, kr	-1 605 723
Reservation till underhållsfond, kr	-101 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 287 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 287 348

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	6 277 637	5 973 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 013	293 523
Summa Rörelseintäkter		6 357 650	6 266 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 928 836	-3 136 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 374	-98 452
Personalkostnader	Not 6	-92 575	-87 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 032 298	-3 009 436
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-6 152 083	-6 331 973
Rörelseresultat		205 567	-65 261
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 476	91 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 924 766	-1 240 680
Summa Finansiella poster		-1 811 290	-1 148 831
Resultat efter finansiella poster		-1 605 723	-1 214 092
Resultat före skatt		-1 605 723	-1 214 092
Årets resultat		-1 605 723	-1 214 092

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	218 835 269	220 495 887
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		218 835 269	220 495 887
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		218 835 769	220 496 387

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 927	1 090
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 106 700	6 184 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 655	284 668
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 404 282	6 470 215
Summa Omsättningstillgångar		5 404 282	6 470 215
Summa Tillgångar		224 240 051	226 966 602

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 10	156 690 000	156 690 000
Fond för yttre underhåll		1 341 093	1 240 093
Summa Bundet eget kapital		158 031 093	157 930 093

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 681 625	-7 366 533
Årets resultat		-1 605 723	-1 214 092
Summa Ansamlad förlust		-10 287 348	-8 580 625

Summa Eget kapital		147 743 745	149 349 468
--------------------	--	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	73 961 165	50 644 350
Summa Långfristiga skulder		73 961 165	50 644 350

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 057 860	25 432 535
Leverantörsskulder		320 963	385 811
Skatteskulder		53 278	112 964
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	97 498	78 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 005 542	962 919
Summa Kortfristiga skulder		2 535 141	26 972 784

Summa Skulder		76 496 306	77 617 134
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		224 240 051	226 966 602
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 205 567 -65 261

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 032 298 3 009 436

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 032 298 3 009 436

Erhållen ränta

113 476 91 849

Erlagd ränta

-1 796 605 -1 132 341

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 554 735 1 903 684

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -67 534 -45 891

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -191 129 283 383

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-258 664 237 492

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 296 072 2 141 176

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 371 680 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 371 680 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 057 860 -990 860

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 -35 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 057 860 -1 025 860

Årets kassaflöde

-1 133 468 1 115 316

Likvida medel vid årets början

6 128 631 5 013 315

Likvida medel vid årets slut

4 995 163 6 128 631

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 242 816	3 946 764
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	459 155	502 043
	Hyror lokaler	797 428	760 908
	Hyror garage och parkeringsplatser	698 294	640 213
	Hyror förbrukningsbaserad	47 324	58 314
	Hyror övrigt	13 500	14 100
	Övriga primära intäkter	50 945	62 248
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 309 462	5 984 590
	Hysesbortfall	-31 825	-11 400
	<i>Summa</i>	-31 825	-11 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 277 637	5 973 190

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	60 215	67 096
	Övriga sekundära intäkter	19 798	226 427
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	80 013	293 523

I övriga sekundära intäkter år 2023 ingår elstöd med 163 473 kronor.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-501 165	-474 722
	Snö och halk-bekämpning	-23 891	-31 054
	Reparationer	-170 179	-370 745
	Försäkringsskador	-94 730	-81 548
	El	-601 976	-697 248
	Uppvärmning	-571 810	-536 493
	Vatten	-153 019	-143 131
	Sophämtning	-133 588	-122 961
	Fastighetsförsäkring	-93 665	-84 862
	Kabel-TV och bredband	-165 040	-197 705
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 290	-109 290
	Förvaltningsavtalskostnader	-302 607	-286 992
	Övriga driftkostnader	-7 875	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 928 836	-3 136 750

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-22 145	-23 644
	Extern revision	-15 241	-11 885
	Konsultkostnader	-16 608	0
	Medlemsavgifter	-27 200	-27 200
	Föreningsverksamhet	-662	0
	Övriga förvaltningskostnader	-16 519	-35 724
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 374	-98 452
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-61 104	-53 267
	Revisionsarvode	-1 650	-1 650
	Sociala avgifter	-12 261	-11 000
	Övriga personalkostnader	-17 560	-21 417
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-92 575	-87 334
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 026 700	200 026 700
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	Årets investeringar, solceller	1 371 680	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	239 398 380	238 026 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 530 813	-14 521 376
	Årets avskrivningar	-3 032 298	-3 009 436
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 563 111	-17 530 813
	<i>Utgående redovisat värde</i>	218 835 269	220 495 887
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	729 000	729 000
	<i>Summa</i>	162 929 000	162 929 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 264 000	81 264 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 264 000	81 264 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräknings-/placeringskonto HSB

4 995 163

6 128 631

Övriga fordringar

111 537

55 826

Summa Övriga fordringar

5 106 700

6 184 457

Not 10	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser

118 866 000

118 866 000

Upplåtelseavgifter

37 824 000

37 824 000

Summa Medlemsinsatser

156 690 000

156 690 000

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

3,65%

2026-01-30

24 374 675

527 020

Stadshypotek

3,58%

2028-01-30

25 346 000

268 000

Stadshypotek

0,69%

2026-01-30

25 298 350

262 840

75 019 025

1 057 860

Långfristig del

73 961 165

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 057 860

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

1 057 860

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

2,63%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Övriga kortfristiga 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	3,65%	2026-01-30	24 374 675	527 020
Stadshypotek	3,58%	2028-01-30	25 346 000	268 000
Stadshypotek	0,69%	2026-01-30	25 298 350	262 840
			75 019 025	1 057 860
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 057 860	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			1 057 860	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	34 000	35 000
Momsskuld	31 245	43 555
Källskatt/sociala avgifter	28 260	0
Övriga kortfristiga skulder	3 993	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	97 498	78 555

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	500 857	492 348
Upplupna räntekostnader	340 960	212 799
Övriga upplupna kostnader	163 725	257 772
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 005 542	962 919

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 Norrköping, org.nr. 716425–8407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölaren i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 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 bostadsrättsskollen)

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 (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 Brf Mjölaren i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 revisionssed 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

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS SKOGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 09:32:55



LARS HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 10:30:05



INGA-BRITT GUSTAFSSON-STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 16:13:25



FRIDA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 09:30:35



JENNY NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 12:05:22



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 13:50:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JENNY NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 12:06:29



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 13:50:41



HSB – där möjligheterna bor