

2025

Årsredovisning

Brf Mjölner 1

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Mjölner 1

702001-4440

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Mjölner 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Munin 34, förvärvades 1996. Föreningen registrerades 1995-04-13 och den ekonomiska planen registrerades 1996-02-07. Fastigheten är ett hörnhus och beläget på Vanadisvägen 2 och Sveavägen 129 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus i 6 våningar innehållande 44 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 8 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök,
12 st	2 rum och kök,
15 st	3 rum och kök,
6 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 795 kvm

Total lokalyta: 613 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätterna, Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Förvaltning

Typ av avtal

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Hissbesiktning
Hissreparationer
Skadedjursbekämpning
Sophantering
Kontroll och injustering av fjärrvärmen
Städning
Fastighetsskötsel

Entreprenör

Förvaltnings AB Castor, Sundsvall
Tele2 AB
Kiwa Inspecta AB
AB City Hiss Stockholm
Anticimex AB
Stockholm Avfall AB
Indoor Energy Värmebalans AB
Cleanday i Sverige AB
Marskil Fastighets AB

Tvättstugan service
Hjärtstartare
Fjärrvärme
Snöskottning
Värmecentral

Electrolux AB
ViaMedici AB
Stockholm Exergi AB
A.Rudbergs Takservice
Energisparkonsult AB

Fastighetens tekniska status

Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB har genomfört en underhållsbesiktning av fastigheten. Föreningen har även anlitat dem för att upprätta en ny underhållsplan. Föreningens aktuella underhållsplan gäller från 2024 till 2073.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls den 28 maj 2025 och extrastämma den 4 februari 2025 (avseende källarlokalen). Under året har 12 protokollförda styrelsemöten genomförts.

Förutom löpande arbete, såsom överlåtelse, andrahandsupplåtelse, medlemsärenden och underhåll av fastigheten, har fokus legat på att avsluta projekt som påbörjats under tidigare år.

Nedan följer ett urval av åtgärder som genomförts under året:

- Gjutning av golv i källarlokal för att återställa efter det arbete som genomfördes under 2023 (byte av avloppsledningar).
- Inventering av utestående åtgärder för att slutföra den injustering av värmesystemet som genomfördes under 2023.
- Påbörjande av kompletterande radonmätning i två av föreningens lägenheter som år 2022 uppvisade förhöjda (låga) radonvärden.
- Felsökning av otillräckligt ventilationsflöde samt påbörjad upphandling för reparation eller ersättning av trasiga ventilationsfläktar på fastighetens tak.
- Genomförande av två workshops med medlemmar kring källarlokalens framtida användning.
- Framtagande av ritningar avseende fastigheten med hjälp av extern konsult.
- Aktivt arbete med att finna ny hyresgäst till lokalen på Vanadisvägen 2. Föregående hyresgäst lämnade lokalen under sommaren 2025 och styrelsen har genom förlikning säkrat hyresersättning till och med september 2025.
- Byte av glasdörr till hiss på Vanadisvägen 2.
- Påbörjad genomgång av VVS-system efter oförklarad vattenbortfall, inklusive rengöring av ventiler samt temperaturjusteringar av varmvatten och returvatten.
- Stampsolning av fastigheten.
- Genomförd brandinspektion av fastigheten och åtgärder enligt rekommendation.
- Ändrad sophantering för mat- och restavfall samt påbörjad planering för fastighetsnära sortering och insamling av fler avfallstyper i enlighet med kommande krav till år 2027.
- Genomförande av föreningens årliga vår- och höststädning i april respektive oktober.

Medlemsinformation

Föreningen har 73 medlemmar fördelade på 44 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (7) överlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 och vid räkenskapsårets slut 73. Föreningen äger en hyresrätt, lgh nr 41 i Brf Mjölner 1.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Åsa Bodin	Ledamot, ordförande
	Ann-Christin Jönestam	Ledamot, kassör
	Sara Paltschik	Ledamot
	Bengt Stoltz	Ledamot
	Johanna Engvall Nordenstad	Ledamot (avgått)

Suppleant	Anna Asp
	Helena Elvin Guillemain

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
------------------	--------------------------------

Valberedning	William Nordenstad
	Jonas Jönestam

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-08.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 343	2 349	2 236	2 175	2 077
Resultat efter finansiella poster	-202	-225	-901	249	187
Kassalikviditet (%)	40,3	54,8	44,7	53,6	61,2
Soliditet (%)	49,4	51,2	48,8	53,1	52,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	396	360	360	360	360
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43,6	42,6	44,8	46,2	48,1
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	158	159	139	123	125
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	18	17	20	22	13
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	36	32	36	19	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	207	195	164	159
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 748	1 761	1 774	1 968	1 983
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 433	1 444	1 455	1 614	1 626
Skuldränta (%)	3,7	4,7	3,3	1,5	1,3
Räntekänslighet (%)	4,4	4,9	4,9	5,5	5,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	30	94	132	156	172

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på underhållskostnader under året och högre övriga externa kostnader. Föreningen har en kassabehållning på 2 133 tkr per 2025-12-31 och har höjt avgiften med 10 % från och med 1 jan 2025 för att hantera ökade kostnader. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upplåt.avgift	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 503 499	100 875	1 475 622	3 006 833	-224 719	5 862 110
Avsättning till fond för yttre underhåll			809 000	-809 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-296 634	296 634		0
Disposition av föregående års resultat:				-224 719	224 719	0
Årets resultat					-201 548	-201 548
Belopp vid årets utgång	1 503 499	100 875	1 987 988	2 269 748	-201 548	5 660 562

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 269 749
årets förlust	-201 548
	2 068 201

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	809 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-130 346
i ny räkning överföres	1 389 547
	2 068 201

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 342 952	2 349 216
Övriga rörelseintäkter		197 310	14 655
Summa rörelseintäkter		2 540 263	2 363 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 769 795	-1 777 106
Övriga externa kostnader		-351 215	-193 308
Personalkostnader	4	-204 746	-177 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 460	-248 459
Summa rörelsekostnader		-2 574 216	-2 396 154
Rörelseresultat		-33 953	-32 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 845	38 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 440	-230 539
Summa finansiella poster		-167 595	-192 436
Resultat efter finansiella poster		-201 548	-224 719
Resultat före skatt		-201 548	-224 719
Årets resultat		-201 548	-224 719

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätt	5	20 000	20 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	9 120 671	9 369 131
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 120 671	9 369 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
Summa anläggningstillgångar		9 141 071	9 389 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46 937	11 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 157	107 940
Summa kortfristiga fordringar		178 094	119 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	2 132 798	1 949 585
Summa kassa och bank		2 132 798	1 949 585
Summa omsättningstillgångar		2 310 892	2 068 900
SUMMA TILLGÅNGAR		11 451 963	11 458 431

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		491 453	491 453
Upplåtelseavgifter		1 012 046	1 012 046
Kapitaltillskott		100 875	100 875
Fond för yttre underhåll		1 987 988	1 475 622
Summa bundet eget kapital		3 592 362	3 079 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 269 749	3 006 834
Årets resultat		-201 548	-224 719
Summa fritt eget kapital		2 068 201	2 782 115
Summa eget kapital		5 660 563	5 862 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	1 770 000
Övriga långfristiga skulder	12	50 606	50 606
Summa långfristiga skulder		50 606	1 820 606
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 884 806	3 151 474
Leverantörsskulder		256 871	110 402
Skatteskulder		8 166	12 752
Övriga skulder	13	3 391	66 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		587 560	434 865
Summa kortfristiga skulder		5 740 794	3 775 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 451 963	11 458 431

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-201 548	-224 719
Förändring av skatteskuld/fordran	-4 586	-1 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	248 460	248 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	42 326	22 153
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-58 779	-8 637
Förändring av leverantörsskulder	146 468	-745 151
Förändring av kortfristiga skulder	89 866	3 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 881	-728 282
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-36 668	-36 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 668	-36 668
Årets kassaflöde	183 213	-764 950
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 949 585	2 714 535
Likvida medel vid årets slut	2 132 798	1 949 585

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Belåningsgrad visar fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till föreningens fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 108 128	1 007 436
Hyror bostäder	52 800	52 800
Hyror lokaler	931 436	1 078 256
Hyror parkeringar	132 000	133 711
TV, bredband och telefoni	104 232	53 016
Överlåtelse, pantsättningsavgifter, avgift andrahandsuthyrning	14 356	23 997
	2 342 952	2 349 216

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	257 910	139 029
Periodiskt underhåll	130 346	296 634
Fastighetskötsel/ städning entreprenad	83 702	77 015
Uppvärmningskostnad	536 711	540 898
Vatten- och avloppsavgifter	123 061	107 962
Elavgifter	62 879	57 104
Renhållning	80 011	65 429
Snöröjning	0	7 005
Förbrukningsinventarier/materiel	11 683	27 185
Fastighetsförsäkringar	124 267	132 286
TV, bredband och telefoni	145 847	104 183
Fastighetskatt, fastighetsavgift	210 170	211 720
Brandskyddsåtgärder	3 208	10 656
	1 769 795	1 777 106

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	155 796	134 892
Sociala avgifter enligt lag och avtal	48 950	42 388
	204 746	177 280

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Hyresrätter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående redovisat värde	20 000	20 000

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 676 860	13 676 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 676 860	13 676 860
Ingående avskrivningar	-6 707 729	-6 459 270
Årets avskrivningar	-248 460	-248 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 956 189	-6 707 729
Mark	2 400 000	2 400 000
Utgående restvärde mark	2 400 000	2 400 000
Utgående redovisat värde	9 120 671	9 369 131
Taxeringsvärden byggnader	47 859 000	39 637 000
Taxeringsvärden mark	79 400 000	87 200 000
	127 259 000	126 837 000
Bokfört värde byggnader	6 720 671	6 969 131
Bokfört värde mark	2 400 000	2 400 000
	9 120 671	9 369 131

Uppdelning taxeringvärde bostäder och lokaler:

Bostäder: 114 000 000

Lokaler: 13 259 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 646 000	8 646 000
	8 646 000	8 646 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 445	131 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 445	131 445
Ingående avskrivningar	-131 445	-131 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 445	-131 445
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
	400	400

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	722 347	805 146
Handelsbanken	1 410 451	1 144 439
	2 132 798	1 949 585

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,20	2026-03-03	1 475 224	1 491 892
Stadshypotek	4,17	2026-03-30	1 770 000	1 790 000
Stadshypotek	3,20	2026-03-03	1 639 582	1 639 582
			4 884 806	4 921 474
Kortfristig del av långfristig skuld			4 884 806	3 151 474

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 701 466 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 36 668 kr.

Not 12 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition avseende Hasse Nilsson Idrottspriser	50 606	50 606
	50 606	50 606

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	3 391	53 685
Skuld till medlem	0	6 639
Sociala avgifter och skatter	0	5 897
	3 391	66 221

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Bodin
Ordförande

Ann-Christin Jönestam

Sara Paltschik

Bengt Stoltz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Ann-Christin Joanna Jönestam

3ec2d586-bd33-48bf-b34f-6374000cd9ae - 2026-04-20 21:46:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 52cdfef1f-486c-48d4-b9e3-66e6f28f6da0 - SE

Bengt Axel Gustaf Stoltz

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Mjölner1

6c388c94-14a5-4a37-a943-2ad7f98638e8 - 2026-04-21 12:11:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 34f66e8e-99bc-4f5f-9ebb-34b0ae5ea38e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Åsa Johanna Bodin

4179fb02-a0a5-4221-8f3c-e0df219c3cbd - 2026-04-21 14:32:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ebb1c8a3-fb6b-4510-b16c-151ef271402e - SE

SARA PALTSCHIK

afe52c72-489a-4ca9-ae4c-b0aa612e8570 - 2026-04-21 22:45:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 539cb7c4-f6a3-4298-92e7-8d0a2e054691 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

e158cd16-5a07-410d-97f4-7760fe998652 - 2026-04-22 09:41:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 076b42b0-9dd4-4178-84dd-28289d233ac4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mjölner 1
Org.nr. 702001-4440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjölner 1 för år 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mjölner 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 vi 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 vår 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: brf Mjölner 1 Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 4ba79e4902e9b9b10b21da0c1a89b99c28c007486f928215ba1a57b3bb321f2c
Skickad: 2026-04-20 kl 20:02

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-22 kl 08:41

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor