Bostadsrättsföreningen Mjölkkannan

Org.nr: 769637-6149

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mjölkkannan, organisationsnummer 769637-6149, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Örebro.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.
Ekonomisk plan registrerades år 2019.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Kicki Söderback
Ledamot	Erik Eriksson
Ledamot	Farah Kassem El Dabbas
Suppleant	Björn Markus Alexander Ekblad
Suppleant	Isak Demirel

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Firmatecknare har varit Erik Eriksson, Kicki Söderback och Farah El Dabbas

Revisor

Extern revisor	Daniel Modig
	BRF Revisorerna

Valberedning
Valberedningen har bestått av Elin Adebo.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.
På stämman deltog 12 medlemmar.

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Banktjänster	SEB
Avfall/sophantering	Stena Recycling
Avfall/sophantering	Örebro Kommun
Försäkring	Länsförsäkringar i Bergslagen AB
Elbilsladdning	Incharge
Elavtal	EON
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Underhållsplan	HSB Mälardalarna

Information om fastigheten

Bostadsrättsföreningen Mjölkkannan har på fastigheten 13 st bostadslägenheter i radhusform. Radhuslägenheterna är i två etage med 7 st lägenheter i en radhuskropp och 6 st lägenheter i den andra radhuskroppen. Total bostadsarea i föreningen är 1443 kvm.
Fastighetsbeteckning: Örebro Mejeriet 13

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2019

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
5 rok	13	1 443
Summa	**13**	**1 443**

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-05-09

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK-besiktning	2026
Rensning ventilationskanaler	2026

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört slutbesiktningen då det var 5 år sedan radhusen färdigställdes.

Styrelsen har under 2025 i utarbetat en underhållsplan tillsammans med HSB Mälardalen.

I september 2025 hade vi ett budgetmöte tillsammans med vår förvaltare AllaBrf där vi tillsammans gick igenom föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Det skedde inga radhusöverlåtelser under räkenskapsåret. Antalet medlemmar i föreningen är 22 st.

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	977	918	803	771
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 524	- 641	- 579	- 245
Soliditet[1], %	68	68	68	68
Bostadsrätten				
Energikostnad / kvm	49	55	36	32
Årsavgift / kvm	676	634	557	534
Skuldsättning / kvm	11 281	11 401	11 520	11 640
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	100	99
Sparande / kvm	139	58	101	320
Räntekänslighet	16.7	18.0	20.7	22

[1] eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 050 000	216 450	- 1 516 282	- 640 549	**35 109 619**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		43 290	-43 290		**0**
Balanseras i ny räkning			- 640 549	640 549	**0**
Årets resultat				- 524 003	**- 524 003**
Belopp vid årets utgång	**37 050 000**	**259 740**	**- 2 200 121**	**- 524 003**	**34 585 616**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 200 121
Årets resultat	- 524 003
Totalt	**- 2 724 124**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	43 290
Balanseras i ny räkning	- 2 767 414
Totalt	**- 2 724 124**

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för år 2025. I resultat ingår kostnader för avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens resultat för 2025 exklusive avskrivningar är en vinst med 200 544:-

Avgifterna höjdes 500 kr/mån per lägenhet från och med 2025-07-01.
Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% från och med 2026-01-01.

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	977 046	917 951
Övriga rörelseintäkter		4 929	13 128
Summa rörelseintäkter		**981 975**	**931 079**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-154 377	-186 178
Administration och förvaltning	*4*	-108 248	-127 153
Avskrivningar	*5*	-724 547	-724 547
Summa rörelsekostnader		**-987 172**	**-1 037 878**
RÖRELSERESULTAT		**-5 197**	**-106 799**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	1 754	5 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 560	-539 197
Summa finansiella poster		**-518 806**	**-533 750**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-524 003**	**-640 549**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-524 003**	**-640 549**
ÅRETS RESULTAT		**-524 003**	**-640 549**

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	50 398 038	51 096 620
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	169 216	195 181
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 567 254**	**51 291 801**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 567 254**	**51 291 801**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 479	29 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 761	46 343
Kundfordringar		190 798	167 568
Summa kortfristiga fordringar		**210 038**	**243 845**
Kassa och bank			
Kassa och bank		357 929	323 577
Summa kassa och bank		**357 929**	**323 577**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**567 967**	**567 422**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 135 221**	**51 859 223**

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		37 050 000	37 050 000
Fond för yttre underhåll		259 740	216 450
Summa bundet eget kapital		**37 309 740**	**37 266 450**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 200 121	-1 516 282
Årets resultat		-524 003	-640 549
Summa fritt eget kapital		**-2 724 124**	**-2 156 831**
SUMMA EGET KAPITAL		**34 585 616**	**35 109 619**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9 , 10*	10 852 032	5 426 016
Summa långfristiga skulder		**10 852 032**	**5 426 016**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**10 852 032**	**5 426 016**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	5 426 016	11 025 024
Leverantörsskulder		0	55 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 557	243 201
Summa kortfristiga skulder		**5 697 573**	**11 323 588**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**5 697 573**	**11 323 588**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 135 221**	**51 859 223**

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-5 197	-106 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		724 547	724 547
Summa		**719 350**	**617 747**
Erhållen ränta		1 754	5 447
Erlagd ränta		-520 560	-539 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**200 544**	**83 998**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/Ökning av rörelsefordringar		33 807	-243 845
Minskning/Ökning av rörelseskulder		-27 007	219 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**207 344**	**59 298**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskuld		-172 992	-172 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-172 992**	**-172 992**
Årets kassaflöde		**34 352**	**-113 694**
Likvida medel vid årets början		**323 576**	**437 270**
Likvida medel vid årets slut		**357 929**	**323 576**

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	69 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter	976 110	914 551
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	1 313
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	678
Övriga intäkter	936	1 409
	936	**3 400**
Totalt nettoomsättning	**977 046**	**917 951**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	20 319	21 976
Vatten och avlopp	50 564	57 640
Sophämtning/grovsopor/återvinning	31 960	30 708
	102 843	**110 324**
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	0	22 417
Snöröjning/sandning	10 925	17 069
	10 925	**39 486**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	40 609	36 368
Totalt operativ drift och underhåll	**154 377**	**186 178**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	34 584	63 000
Extra ekonomisk förvaltning	4 155	1 853
	38 739	**64 853**
Revision		
Revisionsarvode	10 000	10 000
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	4 092
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	14 803
Konsultarvode	39 125	12 500
Bankkostnader	6 604	6 446
Övriga kostnader	13 780	14 459
	59 509	**48 209**
Totalt administration och förvaltning	**108 248**	**127 153**

Arvode ekonomisk förvaltning inkluderar 2 års arvode. Både för 2023 & 2024.

Not 5. Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	698 582	698 582
Inventarier och installationer	25 965	25 965
	724 547	**724 547**
Totalt avskrivningar	**724 547**	**724 547**

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	1 754	5 447
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 754**	**5 447**

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	54 416 000	54 416 000
Utgående anskaffningsvärden	**54 416 000**	**54 416 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 319 380	- 2 620 798
Årets avskrivningar	- 698 582	- 698 582
Utgående avskrivningar	**-4 017 962**	**-3 319 380**
Utgående redovisat värde	**50 398 038**	**51 096 620**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	34 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
	41 800 000	**39 800 000**

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	259 650	259 650
Utgående anskaffningsvärden	**259 650**	**259 650**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 64 469	- 38 504
Årets avskrivningar	- 25 965	- 25 965
Utgående avskrivningar	**- 90 434**	**- 64 469**
Utgående redovisat värde	**169 216**	**195 181**

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 316 000	17 316 000
Summa:	**17 316 000**	**17 316 000**

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2027-02-28	2,80 %	5 426 016	5 483 680
SEB	2026-02-28	4,06 %	5 426 016	5 483 680
SEB	2028-06-28	2,85 %	5 426 016	5 483 680
Summa skulder till kreditinstitut			**16 278 048**	**16 451 040**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 426 016	-11 025 024
			10 852 032	**5 426 016**

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Underskrifter

den _____ / _____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-29

Kicki Söderback

Erik Eriksson

Farah Kassem El Dabbas

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BRF Revisorerna
Daniel Modig

S1dizrs_WI-SkYoGSiOWg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.02.2026 17:43

SENT BY OWNER:
Alexander Brask · 24.02.2026 16:24

DOCUMENT ID:
SkYoGSiOWg

ENVELOPE ID:
S1dizrs_Wl-SkYoGSiOWg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Mjölkkannan.pdf
14 pages

SHA-512:
cfa9fb08a8899d8a0c131281aa07bbf64ecc00adf760c8731c522e9c8b07e0f239b92014eec60a6eeefc5d5ee52502a16f0568995bb06f8953262ac924c4012b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FARAH KASSEM EL DABBAS	**Signed**	**24.02.2026 22:18**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/11/20)**
kassemsarah@hotmail.com	Authenticated	24.02.2026 22:18	Low	IP: 91.128.146.206
LARS ERIK MATTIAS ERIKSSON	**Signed**	**25.02.2026 17:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/03/12)**
erik@erike.se	Authenticated	25.02.2026 16:58	Low	IP: 213.112.254.65
Kicki Britta Linnéa Kristina Söderback	**Signed**	**25.02.2026 17:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/05/08)**
kickisoderback@gmail.com	Authenticated	25.02.2026 17:12	Low	IP: 194.103.205.25
DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	**Signed**	**25.02.2026 17:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/08/13)**
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	25.02.2026 17:41	Low	IP: 90.231.226.168

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed