



Årsredovisning 2025

Brf Bra Boende i Mölndal



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal med säte i Mölndal org.nr. 769613-4233 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mölndal, Kellgren 2	2018-01-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	MC-plats	0
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 470
3	lägenheter (hyresrätt)	227
27	garageplatser	280
54	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt) och förråd	412
Totalt 188 objekt		7 389

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 27 st 2 rok, 30 st 3 rok, 20 st 4 rok, 6 st 5 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Elffors	Ordförande	2022-07-03
Michael Barkebo	Ledamot	2022-07-03
Hans Edwinsson	Ledamot	2021-04-21
Conny Corneliusson	Ledamot	2023-08-07
Rebecka Thornander	Ledamot	2021-04-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Elffors, Hans Edwinsson och Michael Barkebo

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: En utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anette Bennour (sammankallande) och Anton Denisson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-11.

Under räkenskapsåret 2025 har inga väsentliga händelser inträffat med undantag av installation och igångsättande av tjugofyra laddstolpar på parkeringar Djäknegatan, iordningställande av skyddsrum och skyddsrumsförråd efter besiktning och krav från MSB. Normalt och övrigt nödvändigt underhåll har utförts av föreningens förvaltare samt entreprenörer.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Större åtgärder som utförts under de senaste åren är relining av avloppsstammar Hagåkersgatan 7-9 samt renovering av tak på husen Djäknegatan 1 och 3. Även balkongerna och balkognischer på Hagåkersgatan 7-9 och Djäknegatan 1-3 har renoverats. Samtliga trapphus har renoverats/målats..

Fönster och ytterdörrar på alla fastigheter har renoverats.

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

Byte av vattenledningar samt VVC, renovering av tak Hagåkersgatan 7-9 samt övriga åtgärder enligt UH-plan.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	354	298	203	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 018	8 066	8 113	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 847	8 899	9 265	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	183	162	163	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	987	945	919	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 107	990	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 422	7 315	6 852	6 224	6 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	839	554	280	-1 019	-517
Soliditet, %	40	40	39	39	40

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	51 962 215	0	0	51 962 215
Upplåtelseavgifter, kr	4 254 165	0	0	4 254 165
Underhållsfond, kr	1 456 892	0	305 000	1 761 892
S:a bundet eget kapital, kr	57 673 272	0	305 000	57 978 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 907 310	553 615	-305 000	-17 658 695
Årets resultat, kr	553 615	-553 615	839 291	839 291
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 353 695	0	534 291	-16 819 404
S:a eget kapital, kr	40 319 577	0	839 291	41 158 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 658 695
Årets resultat, kr	839 291
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 819 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-323 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 600
Balanseras i ny räkning, kr	-17 009 804

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 422 304	7 314 915
Summa Rörelseintäkter		7 422 304	7 314 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 368 783	-3 164 240
Övriga externa kostnader		-68 789	-77 688
Personalkostnader	Not 4	-236 158	-301 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 647 927	-1 647 922
Summa Rörelsekostnader		-5 321 657	-5 191 064
Rörelseresultat		2 100 647	2 123 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 235	96 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 353 591	-1 666 379
Summa Finansiella poster		-1 261 356	-1 570 236
Resultat efter finansiella poster		839 291	553 615
Resultat före skatt		839 291	553 615
Årets resultat		839 291	553 615

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	95 160 552	96 808 479
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 6	710 696	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		95 871 248	96 808 479
Summa Anläggningstillgångar		95 871 248	96 808 479

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	28 202
Övriga kortfristiga fordringar		136 467	17 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	123 000	143 622
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		259 467	189 711
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 112 352	2 048 139
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 112 352	2 048 139
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 457 708	2 224 493
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 457 708	2 224 493
Summa Omsättningstillgångar		5 829 528	4 462 343
Summa Tillgångar		101 700 776	101 270 822

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 216 380	56 216 380
Fond för yttre underhåll	1 761 892	1 456 892
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	57 978 272	57 673 272

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 658 695	-17 907 310
Årets resultat	839 291	553 615
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-16 819 404	-17 353 695

Summa Eget kapital	41 158 868	40 319 577
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	32 611 517	32 960 841
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		32 611 517	32 960 841

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	26 636 824	26 636 824
Leverantörsskulder		270 628	234 400
Skatteskulder		15 048	13 125
Övriga kortfristiga skulder		0	16 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	1 007 891	1 089 136
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 930 391	27 990 404

Summa Skulder		60 541 908	60 951 245
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		101 700 776	101 270 822
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 100 647	2 123 851
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 647 927	1 647 922
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 647 927	1 647 922
Erhållen ränta	90 477	87 683
Erlagd ränta	-1 384 413	-1 623 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 454 638	2 235 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 998	-11 531
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-29 191	-86 847
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-97 190	-98 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 357 448	2 137 198
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-710 696	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-710 696	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-349 324	-349 324
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 324	-349 324
Årets kassaflöde	1 297 429	1 787 874
Likvida medel vid årets början	4 272 632	2 484 758
Likvida medel vid årets slut	5 570 060	4 272 632



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-150 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 224 940	6 165 153
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	163 800	166 500
	Hyror bostäder	318 792	289 938
	Hyror lokaler	278 368	267 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	413 600	406 100
	Hyror förbrukningsbaserad	0	4 800
	Hyror informationsöverföring	5 400	2 700
	Hyror övrigt	11 148	11 472
	Övriga primära intäkter	25 206	22 976
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 441 254	7 337 615
	Hyresbortfall	-18 950	-22 700
	<i>Summa</i>	-18 950	-22 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 422 304	7 314 915

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-963 489	-876 767
	Snö och halk-bekämpning	-9 863	-53 660
	Reparationer	-164 063	-243 274
	Planerat underhåll	-132 605	0
	Försäkringsskador	-4 065	0
	El	-108 872	-98 650
	Uppvärmning	-888 896	-916 631
	Vatten	-229 854	-179 086
	Sophämtning	-184 596	-237 523
	Fastighetsförsäkring	-114 420	-78 257
	Kabel-TV och bredband	-286 810	-288 620
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-184 206	-179 610
	Övriga driftkostnader	-97 046	-12 162
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 368 783	-3 164 240

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-245 756	-229 200
	Sociala avgifter	9 598	-72 014
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-236 158	-301 214

Sociala avgifterna är positiva pga att man har bokat upp för hög avgift föregående år. När denna avgiften vänds mot verklig avgift så blir det ibland på detta sätt.

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 695 304	90 695 304
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 653 069	28 653 069
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	119 348 373	119 348 373
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 539 894	-20 891 972
	Årets avskrivningar	-1 647 927	-1 647 922
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 187 821	-22 539 894
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 160 552	96 808 479
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 505 000	1 640 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	999 000
	<i>Summa</i>	112 813 000	119 639 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 756 000	62 756 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	62 756 000	62 756 000

Not 6	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Inköp laddstolpar	710 696	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	710 696	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Förutbetald försäkring	40 611	0
Upplupna ränteintäkter	10 218	8 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 171	135 162
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	123 000	143 622

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-30	10 500 000	0
Stadshypotek AB	2,65%	2026-03-01	5 287 500	0
Stadshypotek AB	2,49%	2026-03-30	10 500 000	0
Stadshypotek AB	2,98%	2027-03-30	10 500 000	0
Swedbank autogiro	1,12%	2029-05-25	5 687 500	175 000
Swedbank autogiro	1,08%	2028-05-24	5 273 341	174 324
Swedbank Hypotek AB	1,16%	2030-05-24	11 500 000	0
			59 248 341	349 324

Långfristig del	32 611 517
Nästa års amortering av långfristig skuld	349 324
Lån som ska konverteras inom ett år	26 287 500
Kortfristig del	26 636 824
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	349 324
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 397 296
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-30	10 500 000	0
Stadshypotek AB	2,65%	2026-03-01	5 287 500	0
Stadshypotek AB	2,49%	2026-03-30	10 500 000	0
Stadshypotek AB	2,98%	2027-03-30	10 500 000	0
Swedbank autogiro	1,12%	2029-05-25	5 687 500	175 000
Swedbank autogiro	1,08%	2028-05-24	5 273 341	174 324
Swedbank Hypotek AB	1,16%	2030-05-24	11 500 000	0
			59 248 341	349 324
Nästa års amortering av långfristig skuld			349 324	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 287 500	
Kortfristig del			26 636 824	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		620 178	613 544
Upplupna räntekostnader		11 677	42 499
Övriga upplupna kostnader		376 036	433 093
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 007 891	1 089 136

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.
Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-05.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal, org.nr. 769613-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Bra Boende i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Elffors

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:58:05



Michael Barkebo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:43:11



Rebecka Thornander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:27:16



Conny Corneliusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:43:53



Hans Edwinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:01:40



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:29:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Bra Boende i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:29:26



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.