



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Tegen i Mölndal

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tegen i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-1426 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pinnharven 1	1970-01-01	1970
Rullharven 1	1970-01-01	1970

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
107	garageplatser	0
341	p-platser	0
477	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 147
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	246
2	lokaler (hyresrätt)	108
<b>Totalt 928 objekt</b>		<b>31 501</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 153 st 2 rok, 239 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Sörensen	Ordförande	2025-08-27	
Giorgios Diamantidis	Ordförande	2020-07-07	2025-08-27
Kenneth Davidsson	Ledamot	2024-06-04	
Hans Sahlqvist	HSB Ledamot	2019-12-04	2025-11-07
Leif Moe	HSB Ledamot	2025-11-07	
Ella Mozaffari	Ledamot	2023-06-08	
Carina Lindqvist	Ledamot	2023-06-08	2025-08-27
Robert Petersson	Ledamot	2025-06-13	2025-09-15
Andreas Axelsson	Ledamot	2023-07-01	2025-08-27
Arina Rashid	Ledamot	2025-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Sörensen, Kenneth Davidsson, Arina Rashid och Ella Mozaffari.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Davidsson, Thomas Sörensen och Arina Rashid.

Revisorer har varit: Erik Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mathilda Svahn Holmén (sammankallande), Leif Friberg samt Jakob Jonsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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

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

Under våren genomfördes installation av 60 stycken laddboxar som installerades på fyra ställen på vårt område. Installationen gjordes av företaget Laddboxkillarna AB Mölndal som också sköter garantiservice samt tillgång till betalsystemet Monta. Styrelsen har under hösten diskuterat och analyserat hur vi kan uppnå större trivsel för de boende och kommit fram till vikten av grannsamverkan, välskötta gårdar samt en bra lekmiljö för barnen är väsentligt. Detta har resulterat i två tillställningar där grannar kunnat träffas samt beslut att införskaffa robotgräsklippare, ny lekutrustning samt övergång till fastighetsskötsel via HSB. Direkt efter sommaren påbörjades en nystart kring vårt behov av att renovera vårt avloppssystem och en noggrann analys av allt tillgängligt material följde. Detta resulterade i ett färdigt Förfrågningsunderlag i december som innehöll Teknisk Rambeskrivning för Totalentreprenad samt Administrativa Föreskrifter för Totalentreprenad. Beslut togs att gå ut till fyra utförare med offertförfrågan med krav på igångsättning våren 2026.

Under april 2026 påbörjas arbetet med renovering av våra avloppssystem, vilket förväntas pågå under 2026 och 2027.

Styrelsen har under året beslutat om att övergå till förvaltning via HSB. Detta innebär att HSB tar över fastighetsskötseln från och med mars 2026. Beslutet innebär att HSB Mölndal tar ett helhetsansvar för fastighetsskötseln i Brf Tegen, både i den inre och den yttre miljön, inklusive lokalvård och snö- och halkbekämpning.

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

Årtal	Åtgärd
2019	Byte av fasad
2019	Byte av fönster
2020	Byte av all belysning i gemensamma lokaler och gårdarna till LED
2023	Inköp av 6st torkskåp (energisnåla)
2023	Inköp av 1st tvättmaskin
2024	5st Miljöstationer
2024	Inköp av 2st torktumlare
2024	Inköp av 4st tvättmaskiner
2024	Investering i alla skyddsrum nya avlopp
2025	Byte äldre lägenhetsdörrar till säkerhetsdörr med brandklass
2025	Installation av 60 stycken laddboxar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Inköp av robotgräsklippare
2026	Byte av lek- och gungställningar till föreningens båda lekplatser
2026	Övergång till förvaltning via HSB
2026	Påbörjande av renovering av avloppssystem
2026	Breddning av parkeringsplatser utanför Pinnharvsgatan 2
2026	Införskaffa bygglov för inglasning av balkonger
2026/27	Uppdatering av våra elektroniska system för våra entrédörrar
2027/28	Individuell mätning och debitering av el (IMD)
2027/28	Installation av solceller och batterilagring

## Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 584 och under året har det tillkommit 60 och avgått 59 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 585.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	330	290	336	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 102	3 165	3 215	3 300	4 167
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 112	3 176	3 226	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	136	136	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	816	792	769	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	871	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	28 288	27 405	26 425	25 850	25 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 585	5 230	7 199	8 336	9 357
Soliditet, %	32	28	26	22	14

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.



# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	28 287 530	27 523 787
Övriga rörelseintäkter		95 095	49 587
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>28 382 625</b>	<b>27 573 374</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-11 632 392	-12 404 323
Övriga externa kostnader		-729 425	-587 417
Personalkostnader	Not 4	-3 352 401	-2 477 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 302 824	-3 077 500
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-19 017 042</b>	<b>-18 547 115</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 365 583</b>	<b>9 026 259</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 321	201 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 889 979	-3 998 622
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 780 658</b>	<b>-3 796 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 584 925</b>	<b>5 229 568</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 584 925</b>	<b>5 229 568</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 584 925</b>	<b>5 229 568</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	131 843 549	134 975 299
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	1 175 917	220 057
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	10 846 486	430 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>143 865 952</b>	<b>135 625 480</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>143 865 952</b>	<b>135 625 480</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 228	18 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	4 838 087	9 421 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	456 138	683 673
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 300 453</b>	<b>10 124 558</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		7 327 972	7 143 591
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>7 327 972</b>	<b>7 143 591</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>156 494 377</b>	<b>152 893 629</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll	15 441 245	12 520 410
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 119 145</b>	<b>14 198 310</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26 336 844	24 028 111
Årets resultat	6 584 925	5 229 568
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>32 921 769</b>	<b>29 257 679</b>

### Summa Eget kapital

**50 040 914** **43 455 989**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	66 469 217	26 853 750
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>66 469 217</b>	<b>26 853 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 232 053	72 844 676
Leverantörsskulder		1 932 831	3 058 213
Skatteskulder		139 483	48 922
Övriga kortfristiga skulder		2 786 356	2 959 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	3 893 522	3 672 662
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>39 984 245</b>	<b>82 583 889</b>

### Summa Skulder

**106 453 462** **109 437 639**

### Summa Eget kapital och skulder

**156 494 376** **152 893 629**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	9 365 583	9 026 259
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 302 824	3 077 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 302 824</b>	<b>3 077 500</b>
Erhållen ränta	109 321	201 931
Erlagd ränta	-2 889 979	-3 998 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 887 749</b>	<b>8 307 068</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	130 740	47 778
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-987 021	1 282 093
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-856 281</b>	<b>1 329 871</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 031 468</b>	<b>9 636 939</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 543 296	-6 720 709
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 543 296</b>	<b>-6 720 709</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 997 156	-1 574 656
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 997 156</b>	<b>-1 574 656</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 508 984</b>	<b>1 341 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 547 907</b>	<b>15 206 333</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 038 923</b>	<b>16 547 907</b>

**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:	5-10 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 385 222	24 645 432
	Årsavgifter lokaler	236 653	229 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 402 757	2 354 011
	Övriga primära intäkter	422 728	445 837
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>28 447 360</b>	<b>27 675 044</b>
	Hysesbortfall	-159 831	-151 257
	<i>Summa</i>	<b>-159 831</b>	<b>-151 257</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>28 287 529</b>	<b>27 523 787</b>
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 908 612	-1 792 165
	Snö och halk-bekämpning	-45 000	-5 676
	Reparationer	-1 190 352	-1 967 280
	Planerat underhåll	-515 530	-830 525
	Försäkringsskador	-39 549	-53 207
	El	-595 208	-499 274
	Uppvärmning	-3 062 770	-2 921 613
	Vatten	-1 253 275	-1 374 666
	Sophämtning	-744 174	-979 373
	Fastighetsförsäkring	-651 974	-612 220
	Kabel-TV och bredband	-601 020	-601 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-970 774	-753 388
	Övriga driftkostnader	-54 155	-13 916
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-11 632 392</b>	<b>-12 404 323</b>

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-728 978	-422 720
	Löner och övriga ersättningar	-1 588 158	-1 185 329
	Sociala avgifter	-742 083	-558 225
	Uttagsbeskattning	-275 829	-302 148
	Övriga personalkostnader	-17 253	-9 453
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-3 352 301</b>	<b>-2 477 875</b>

I beloppet för styrelsearvoden ingår även utbetalning av del av arvode för stämмоår 2025/2026 om 271 000 kr, vilken utbetalades i december 2025. Övriga personalkostnader har ökat då styrelsen drivit projektet avseende miljöhus i egen regi, vilket medfört ersättning för förlorad arbetsinkomst i stället för kostnad för extern projektledning.

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 777 755	173 487 170
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 028 300	3 028 300
	Årets investeringar	0	6 290 585
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>182 806 055</b>	<b>182 806 055</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 830 756	-44 876 250
	Årets avskrivningar	-3 131 750	-2 954 506
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-50 962 506</b>	<b>-47 830 756</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>131 843 549</b>	<b>134 975 299</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	353 000 000	348 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	1 642 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	241 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 773 000	600 000
	<i>Summa</i>	<b>556 173 000</b>	<b>591 242 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	133 490 000	133 490 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>133 490 000</b>	<b>133 490 000</b>

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 356 444	3 356 444
	Årets investeringar	1 126 934	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>4 483 378</b>	<b>3 356 444</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 136 387	-3 013 393
	Årets avskrivningar	-171 074	-122 994
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 307 461</b>	<b>-3 136 387</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>1 175 917</b>	<b>220 057</b>
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	430 125	0
	Årets investeringar	10 416 362	430 125
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>10 846 486</b>	<b>430 125</b>
	Föreningen har under året påbörjat ett projekt avseende utbyte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Nedlagda kostnader redovisas som pågående nyanläggningar i avvaktan på färdigställande. Projektet beräknas vara klart under första halvåret 2026.		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 710 951	9 404 315
	Övriga fordringar	127 136	17 573
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 838 087</b>	<b>9 421 888</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 138	683 673
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>456 138</b>	<b>683 673</b>

**Not 10 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 5	2,66%	2028-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB 5	2,78%	2029-09-30	21 062 003	869 036
Stadshypotek AB 5	3,07%	2027-06-01	7 812 000	168 000
Stadshypotek AB 2	2,86%	2027-04-30	13 461 750	289 500
Stadshypotek AB 2	3,07%	2027-06-01	5 580 000	120 000
SBAB,	3,26%		14 400 000	225 000
SBAB,	3,53%	2026-02-12	9 331 875	197 500
Stadshypotek AB 2	2,42%	2026-01-01	6 053 642	128 120
			<b>97 701 270</b>	<b>1 997 156</b>
Långfristig del			66 469 217	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 446 536	
Lån som ska konverteras inom ett år			29 785 517	
Kortfristig del			31 232 053	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 997 156	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			7 988 624	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,93%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 535 784	2 260 028
Övriga upplupna kostnader	1 357 738	1 412 634
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 893 522</b>	<b>3 672 662</b>

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 2026-05-06.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal, org.nr. 752000-1426

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Persson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Thomas Sörensen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:29:09



### Ella Mozaffari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:22:19



### Arina Shene Rashid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:34:38



### Leif Moe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:59:28



### Kenneth Davidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:59:01



### Erik Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 22:57:26



### Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:45:30



## Revisionsberättelse 2025

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

### Erik Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 22:54:21



### Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:44:54



# 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.