

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal**  
769640-1442

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal, 769640-1442, med säte i Norrköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Prefekten i Mölndal registrerades hos Bolagsverket 2021-06-29.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2021-12-16.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Prefekten 1 i Mölndals kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen består av 83 bostadsrättslägenheter i en byggnad om 7 våningar samt källare/suterräng. Den totala lägenhetsarean är ca 5126 kvm och den totala fastighetsarean är ca 2867 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Styrelse och organisation

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen haft två olika styrelsesammansättningar. Fram till föreningsstämman i maj 2025 förvaltades föreningen av tidigare styrelse som bestod av följande ledamöter:

Anna Winther-Hansen, ordförande  
Annie Malmqvist, ledamot  
Sten Ove Angmo, ledamot  
Hans Östling, ledamot

Styrelsen har därefter bestått av följande ledamöter:

Azra Demirovic, ordförande  
Anna Swensson Henriksson, vice ordförande  
Siv Källström, sekreterare  
Ann Eliasson, ledamot  
Kenneth Sundfors, ledamot  
Andrea Eriksson, ledamot  
Shanga Djeza, kassör  
Lena Pettersson, suppleant

Styrelsen har konstituerat sig enligt ovanstående fördelning av roller.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nuvarande styrelse tillträdde i maj 2025 i samband med att föreningen övertog förvaltningen från den tidigare byggande styrelsen. Styrelsen har sedan dess arbetat med att etablera struktur, rutiner och en långsiktig förvaltning av föreningen.

Styrelsen har under perioden maj-december 2025 hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive en extra föreningsstämma.

Under året har styrelsen arbetat med att ta fram och införa rutiner för föreningens förvaltning och trivsel, bland annat avseende bokning av växthus, uppdaterade trivselregler samt en förenklad hantering av störningsärenden.

Föreningen har under året behandlat frågor avseende balkonginglasning och tagit fram riktlinjer för detta.

Föreningen har under hösten genomfört ett arbetsmöte för medlemmarna.

Föreningen har under året genomfört en investering i form av installation av pollare vid infarten i syfte att förbättra tillträdeskontroll och säkerhet i fastigheten.

Föreningen har under året haft avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB avseende ekonomisk förvaltning samt A.R.C Fastighetspartner AB avseende teknisk förvaltning.

## Underhåll och framtida utveckling

Föreningen har för närvarande ingen fastställd underhållsplan men enligt stadgarna ska avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att arbeta vidare med att ta fram en långsiktig underhållsplan.

## Ekonomi och finansiering

Föreningens fastighetslån är per 2025-12-31 upptagna hos SoliFast Finansiering. De uppgick vid årsskiftet till 66 063 500 kr. En tredjedel av lånen är placerade med rörlig ränta, en tredjedel med fast ränta på 3,92 % i 3 år med slutdatum 2027-03-27 och en tredjedel med fast ränta på 3,7 % i 5 år med slutdatum 2029-03-27.

Amortering har under året skett enligt ekonomisk plan och uppgått till 334 000 kr.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och arbetar för en långsiktigt hållbar ekonomi.

## Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	5 071 175	3 826 735	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 975 181	-1 091 588	-2 769 627	111 000
Balansomslutning	332 769 838	338 633 822	309 618 443	7 741 000
Soliditet %	79,6	78,8	0,1	-0,5
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	985	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm	12 886	-	-	-
Sparande kr per kvm	194	-	-	-
Räntekänslighet i procent	13	-	-	-
Energikostnad kr per kvm *	150	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	12 886	-	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	100	-	-	-

\* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	267 714 000		-889 109
Avsättning till yttre fond		172 500	-172 500
Årets resultat			-1 975 181
<b>Vid årets slut</b>	<b>267 714 000</b>	<b>172 500</b>	<b>-3 036 790</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel -3 036 790 kr behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 061 609
Årets resultat	-1 975 181
<b>Totalt</b>	<b>-3 036 790</b>
Disponeras för	
Avsättning till fond	235 000
Balanseras i ny räkning	-3 271 790
<b>Summa</b>	<b>-3 036 790</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	3	5 071 175	3 826 735
Övriga rörelseintäkter		30 000	-
		<u>5 101 175</u>	<u>3 826 735</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 696 874	-1 076 229
Övriga externa kostnader		-14 495	-203 803
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 304 277	-1 858 656
<b>Rörelseresultat</b>		<u>85 529</u>	<u>688 047</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	333 321	333 201
Räntekostnader		-2 394 031	-2 112 836
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 975 181</u>	<u>-1 091 588</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 975 181</u>	<u>-1 091 588</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-1 975 181</b></u>	<u><b>-1 091 588</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6,7	329 189 067	332 493 344
		329 189 067	332 493 344
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		329 189 067	332 493 344
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	51 677
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-2 972 480	-
Övriga fordringar		1 373	626 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 606	121 256
		-2 788 501	799 158
<b>Kassa och bank</b>		6 369 272	5 341 320
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 580 771	6 140 478
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		332 769 838	338 633 822

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		267 714 000	267 714 000
Fond för yttre underhåll		172 500	-
		<u>267 886 500</u>	<u>267 714 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 061 609	202 478
Årets resultat		-1 975 181	-1 091 588
		<u>-3 036 790</u>	<u>-889 110</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>264 849 710</u>	<u>266 824 890</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	65 719 496	66 053 496
		<u>65 719 496</u>	<u>66 053 496</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		334 004	334 004
Förskott från kunder		357 914	312 063
Leverantörsskulder		704 117	653 452
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		300 000	3 425 000
Övriga kortfristiga skulder		20 434	11 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		484 163	1 019 374
		<u>2 200 632</u>	<u>5 755 436</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>332 769 838</u>	<u>338 633 822</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 975 181	-1 091 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 304 277	1 858 656
		1 329 096	767 068
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 329 096</b>	<b>767 068</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager och pågående arbete		-	194 579 024
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 587 659	2 180 188
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 554 803	-303 660 530
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 361 952</b>	<b>-106 134 250</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-224 894 373
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-224 894 373</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Betalda insatser		-	267 714 000
Amortering av fastighetslån		-334 000	-
Upptagna lån		-	66 053 496
Lösen byggnadskreditiv		-	-219 481 793
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-334 000</b>	<b>114 285 703</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 027 952</b>	<b>-216 742 920</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 341 320</b>	<b>2 602 446</b>
<b>Likvida medel erhållna vid fusion</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 369 272</b>	<b>5 341 320</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Stomme	120
-Fasader	100
-Yttertak	60
-Yttertak papp	30
-Installationer	40

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Not 3 Nettoomsättning

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	4 420 910	3 444 975
Hyra p-plats	13 200	-
Vatten och avlopp, IMD	249 378	119 887
EI, IMD	199 943	96 506
Bredband	178 283	150 741
Vidarefakturerade kostnader	9 461	14 626
<b>Summa</b>	<b>5 071 175</b>	<b>3 826 735</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI inkl. IMD	-247 801	-153 774
Värme	-355 400	-213 950
Vatten och avlopp inkl IMD	-166 242	-93 297
Renhållning	-206 468	-152 935
Rep. och underhåll fastighet	-123 915	-31 383
Skadereglering	-	-43 596
Bredband	-255 027	-41 045
IMD	-14 446	-19 260
Hisskostnader	-41 021	-53 137
Bilparkering	-683 375	-420 093
Bilparkering intäkter	762 610	392 237
Fastighetsförsäkring	-55 667	-38 557
Teknisk förvaltning	-183 853	-115 504
Ekonomisk förvaltning	-105 330	-68 232
Snöhantering	-1 700	-
Övriga fastighetskostnader	-9 779	-9 076
Vidarefakturerade kostnader	-9 460	-14 627
<b>Summa</b>	<b>-1 696 874</b>	<b>-1 076 229</b>

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekompensation	333 190	333 190
Ränteintäkter, övriga	131	11
<b>Summa</b>	<b>333 321</b>	<b>333 201</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	334 352 000	109 457 627
-Nyanskaffningar	-	30 315 349
-Omklassificeringar	-	194 579 024
Vid årets slut	334 352 000	334 352 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 858 656	
-Årets avskrivning	-3 304 277	-1 858 656
Vid årets slut	-5 162 933	-1 858 656
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>329 189 067</b>	<b>332 493 344</b>
<b>Varav mark</b>		
Mark	112 091 200	112 091 200

## Not 7 Pågående arbeten för annans räkning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	194 579 024
Omklassificering	-	-194 579 024
	-	-

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	1 336 000	1 336 000
Skulder som förfaller mellan två och fem år från balansdagen	64 383 496	64 717 496
	<b>65 719 496</b>	<b>66 053 496</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>67 000 000</b>	<b>67 000 000</b>

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga kända väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Azra Demirovic  
Ordförande

Anna Swensson Henriksson  
Ledamot

Siv Källström  
Ledamot

Ann Eliasson  
Ledamot

Kenneth Sundfors  
Ledamot

Andrea Eriksson  
Ledamot

Shanga Djeza  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Annika Bengtsson  
Revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576882841

## Dokument

<p><b>ÅR Brf Prefekten 2025</b> Huvuddokument 12 sidor Startades 2026-04-30 09:54:13 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS) Färdigställt 2026-05-06 18:39:40 CEST (+0200)</p>	<p><b>Revisionsberättelse</b> Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Annika Bengtsson (AB)</p>
--	--

## Initierare

<p><b>Annette Schirell (AS)</b> Obos BBL annette.schirell@obos.se +46705728378</p>
--

## Signerare

<p><b>Annika Bengtsson (AB)</b> Identifierad med svenskt BankID som "ANNIKA BENGTTSSON" odegardegard@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA BENGTTSSON" Signerade 2026-05-06 18:39:40 CEST (+0200)</p>	<p><b>Azra Demirovic (AD)</b> Identifierad med svenskt BankID som "AZRA DEMIROVIC" azra.d@live.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AZRA DEMIROVIC" Signerade 2026-05-01 10:45:37 CEST (+0200)</p>
--	---



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576882841

## Shanga Djeza (SD)

Identifierad med svenskt BankID som "SHANGA DJEZA MOHAMMED"  
shangadjeza@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SHANGA DJEZA MOHAMMED"  
Signerade 2026-05-06 11:08:05 CEST (+0200)

## Ann Eliasson (AE1)

Identifierad med svenskt BankID som "Ann Victoria Eliasson"  
ann.v.eliasson@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann Victoria Eliasson"  
Signerade 2026-05-01 22:39:02 CEST (+0200)

## Anna Henriksson Swensson (AHS)

Identifierad med svenskt BankID som "Siri Anna Henriksson Swensson"  
anna.h.swensson@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siri Anna Henriksson Swensson"  
Signerade 2026-05-05 15:20:39 CEST (+0200)

## Siv Källström (SK)

Identifierad med svenskt BankID som "SIV KÄLLSTRÖM"  
siv.kallstrom@hotmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIV KÄLLSTRÖM"  
Signerade 2026-05-01 10:43:24 CEST (+0200)

## Kenneth Sundfors (KS)

Identifierad med svenskt BankID som "Knut Kenneth Sundfors"  
kenneth.sundfors@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut Kenneth Sundfors"  
Signerade 2026-05-04 21:54:48 CEST (+0200)

## Andrea Eriksson (AE2)

Identifierad med svenskt BankID som "Lisa Andrea Margareta Eriksson"  
erikssonandrea1@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Andrea Margareta Eriksson"  
Signerade 2026-05-02 07:34:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576882841

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal, org nr 769640-1442.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den dag som framgår av min digitala signatur

Annika Bengtsson  
Revisor