



Årsredovisning 2025

HSB Brf Abborren i Mölndal

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Abborren i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0683 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abborren 1	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 270
16	p-platser	0
Totalt 40 objekt		1 270

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elina Ruuth-Hederberg	Ordförande	2020-06-10	
Ewa Brander	Ledamot	2025-05-19	2025-11-17
Peter Joelsson	HSB ledamot	2021-04-20	
Thomas Magnusson	Ledamot	2024-10-07	
Sarah Segerberg	Ledamot	2022-05-31	
Ludwig Magnusson	Ledamot	2025-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sarah Segerberg och Thomas Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elina Ruuth-Hederberg, Sarah Segerberg och Ludwig Magnusson.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-18.

Föreningen har under 2025 utfört följande åtgärder:

- Trappuppgångarna genomgick en renovering med uppfräschning av väggar, tak, handledare, räcken, droppskydd samt att entréportarna slipades och oljades.
- Nya lås har installerats i dörrar på källarplan där det tidigare har saknats lås.
- Arbete kopplat till brandsäkerhet har påbörjats. Skyltning för närmsta utgång samt brandsläckare har placerats ut. Dörrstängare har monterats på samtliga branddörrar på källar- och vindsplan. Arbetet fortsätter under 2026.
- En container hyrdes in under en helg i maj för att medlemmar skulle kunna göra sig av med större avfall.
- Åtgärder gällande radon utfördes under 2024 och de sista mätningarna för att avsluta ärendet gjordes under 2025 - dock försvann de i posten och nya mätningar kommer utföras i början av 2026.
- Det korta partiet rör på källarplan som planerades att bytas ut under 2025 kommer istället att bytas under 2026.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärder och uppfräschning av avfallskärnen för att uppfylla de nya sorteringskraven för 2027
2026	Eventuellt underhåll av bastun och spautrymmet
2027	Byte av torktumlare
2028	Eventuellt underhåll/byte av tvättmaskiner beroende på skick
2029	Underhåll av balkonger

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	193	167	116	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 052	2 083	2 083	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 052	2 083	2 083	1 789	1 820
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	258	247	236	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	962	890	810	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 022	948	934	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 293	1 201	1 084	1 084	1 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	-630	-158	158	-468
Soliditet, %	60	56	65	67	65

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	24 230	0	0	24 230
Uppskrivningsfond, kr	6 375 800	0	0	6 375 800
Underhållsfond, kr	100 961	0	328 338	429 299
S:a bundet eget kapital, kr	6 500 991	0	328 338	6 829 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 739 405	-629 608	-328 338	-2 697 351
Årets resultat, kr	-629 608	629 608	93 899	93 899
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 369 013	0	-234 439	-2 603 452
S:a eget kapital, kr	4 131 978	0	93 899	4 225 877

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 434 538 kr samt ianspråktagande skett med 106 200 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 369 013
Årets resultat, kr	93 899
Reservation till underhållsfond, kr	-434 538
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 200
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 603 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 603 452

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	1 293 275	1 200 752
Övriga rörelseintäkter		3 038	1 685
Summa Rörelseintäkter		1 296 313	1 202 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-905 840	-1 550 211
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 231	-60 685
Personalkostnader	Not 5	-110 228	-103 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 905	-44 903
Summa Rörelsekostnader		-1 124 204	-1 759 777
Rörelseresultat		172 109	-557 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	4 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 335	-76 986
Summa Finansiella poster		-78 210	-72 268
Resultat efter finansiella poster		93 899	-629 608
Resultat före skatt		93 899	-629 608
Årets resultat		93 899	-629 608

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	6 715 083	6 747 345
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	12 642
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 715 083	6 759 987
Summa Anläggningstillgångar		6 715 083	6 759 987

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	451 940	523 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	34 825	49 585
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		486 765	572 960

Kassa och bank

Kassa och bank		8 395	108 395
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 395	108 395
Summa Omsättningstillgångar		495 160	681 355

Summa Tillgångar		7 210 243	7 441 342
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 230	24 230
Uppskrivningsfond	6 375 800	6 375 800
Fond för yttre underhåll	429 299	100 961
Summa Bundet eget kapital	6 829 329	6 500 991

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 697 351	-1 739 405
Årets resultat	93 899	-629 608
Summa Ansamlad förlust	-2 603 452	-2 369 013

Summa Eget kapital

4 225 877 **4 131 978**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 563 404	1 743 404
Summa Långfristiga skulder		2 563 404	1 743 404

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	40 000	900 000	
Leverantörsskulder	35 582	394 684	
Skatteskulder	4 875	6 118	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	340 505	265 158
Summa Kortfristiga skulder		420 962	1 565 960

Summa Skulder

2 984 366 **3 309 364**

Summa Eget kapital och skulder

7 210 243 **7 441 342**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	172 109	-557 340
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	44 905	44 903
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	44 905	44 903
Erhållen ränta	125	4 718
Erlagd ränta	-78 809	-69 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 330	-577 711
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 760	-15 313
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-284 524	390 304
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-270 764	374 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-132 434	-202 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-82 300
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-82 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 000	386 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	386 500
Årets kassaflöde	-172 434	101 480
Likvida medel vid årets början	631 200	529 720
Likvida medel vid årets slut	458 765	631 200

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	33 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 220 232	1 129 848
	Hyror garage och parkeringsplatser	68 250	68 950
	Övriga primära intäkter	11 093	5 104
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 299 575	1 203 902
	Hysesbortfall	-6 300	-3 150
	<i>Summa</i>	-6 300	-3 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 293 275	1 200 752

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-278 700	-268 700
	Snö och halk-bekämpning	-12 479	-11 988
	Reparationer	-41 881	-226 596
	Planerat underhåll	-106 200	-578 106
	Försäkringsskador	0	-28 600
	El	-28 833	-25 418
	Uppvärmning	-213 707	-224 817
	Vatten	-85 644	-63 092
	Sophämtning	-38 128	-39 857
	Fastighetsförsäkring	-43 830	-28 652
	Kabel-TV och bredband	-15 487	-12 440
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 951	-41 945
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-905 840	-1 550 211
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 157	0
	Administrationskostnader	-7 030	-12 328
	Extern revision	-11 125	-9 500
	Konsultkostnader	-1 288	-5 375
	Medlemsavgifter	-19 233	-18 075
	Föreningsverksamhet	-10 195	-5 113
	Övriga förvaltningskostnader	-3 204	-10 295
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 231	-60 685
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 600	-76 200
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Sociala avgifter	-26 628	-24 527
	Övriga personalkostnader	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-110 228	-103 977

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 202 549	3 120 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 200	24 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	359 463	359 463
	Årets investeringar	0	82 300
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	3 586 212	3 586 212
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 214 667	-3 182 405
	Årets avskrivningar	-32 262	-32 262
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 246 929	-3 214 667
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	6 375 800	6 375 800
	<i>Summa Akkumulerade uppskrivningar</i>	6 375 800	6 375 800
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 715 083	6 747 345
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	12 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	21 600 000	22 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 647 000	2 647 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 647 000	2 647 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	126 411	126 411
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	126 411	126 411
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-113 769	-101 128
	Årets avskrivningar	-12 642	-12 641
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-126 411	-113 769
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	12 642
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	450 370	522 805
	Skattekonto	1 570	570
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	451 940	523 375
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	34 825	34 923
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 662
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	34 825	49 585

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	2,84%	2028-12-01	477 154	0
Stadshypotek AB	3,08%	2028-10-30	373 500	26 500
Stadshypotek AB	3,07%	2029-06-01	900 000	0
Stadshypotek AB	3,09%	2027-06-01	852 750	13 500
			2 603 404	40 000

Långfristig del	2 563 404
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	40 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	40 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

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

Förutbetalda hyror och avgifter	125 484	114 206
Upplupna räntekostnader	6 520	6 994
Övriga upplupna kostnader	208 501	143 958
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	340 505	265 158

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 2026-03-04.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Abborren i Mölndal, org.nr. 752000-0683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 försidosättande 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 Abborren 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Wennström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Elina Hederberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:19:15



Thomas Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:14:47



Sarah Segerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:40:55



Ludwig Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:28:58



Peter Joelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:33:32



Monica Wennström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:17:14



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:41:02



Revisionsberättelse 2025

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

Monica Wennström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:14:25



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:40:34



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.