



Årsredovisning 2025

HSB Brf Livered i Mölndal

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Livered i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-1434 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vämmedal 2:150	1980-01-01	1979 och 1980

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
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 695
1	förråd	0
73	garageplatser	1 116
79	p-platser	0
Totalt 269 objekt		10 811

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 66 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Iva Andersson	Ordförande	2022-06-10
Mikael Winsedal	Ledamot	2022-06-10
Kerstin Lindholm	Ledamot	2020-07-01
Violeta Shillova	Ledamot	2016-07-26
Daniel Bäckman	Ledamot	2025-06-24
Erik Öhrn	Ledamot	2025-06-24
Helena Gästrin	Ledamot	2023-07-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Öhrn, Iva Andersson samt Mikael Winsedal.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iva Andersson, Mikael Winsedal, Violeta Shillova och Daniel Bäckman.

Revisorer har varit: Catharina Benzel med Siv Rosen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annmarie Karlsson (sammankallande), Annmarie Karlsson, Mirjana Kragic samt Robert Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-03-04.

- Relining av avloppsstammar avslutades. Hela bostadsrättsföreningen är nu klar.
- Har föreningen på de två städdagarna b.l.a förnyat våra utemöbler samt flyttat och planterat diverse växter och träd.
- Det har genomförts diverse mindre åtgärder i soprum, moped-rum och mc-rum.
- Genomfört en statusbesiktning av fastigheternas yttre skick med fokus på fasader. Detta är gjort av externa företag, och kommer ligga som grund för kommande beslut. Sammanställning av resultat och fortsatt beredningsarbete, för att klarlägga omfattningen av renoveringen fortsätter skyndsamt under 2026. För att säkerställa finansieringen av det framtida arbetet och föreningens likviditet kommer föreningen med stor sannolikhet att behöva uppta lån under kommande räkenskapsår.
- Arbete med nyttjaderättsavtalen fortsätter.
- Har de genomförts en pysselkväll med kransbindning, guidad av en inbjuden florist.
- Bytt ut vårt bastuaggregat.

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

Reliningen av alla avloppsstammar i hela bostadsrättsföreningen är genomfört och avslutad 2025.

Dräneringen vid ett antal hus är genomfört.

Byte av entrédörrar 2020.

Installerat elbilsladdare på alla parkeringsplatser.

Förnyat redskap på lekplatserna.

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

Föreningen har avtal och samarbetar med HSB Värmland i projekt kring energioptimering vid kommande renoveringar av fasad och tak samt värmekulvertar.

Föreningen fokuserar nu på att utreda och genomföra omfattande fasadarbeten.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras under 2026.

Föreningen följer sin underhållsplan. Underhållsplanen ger numera möjlighet till en 50-årig planering.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	238	160	92	194	170
Skuldsättning, kr/kvm	4 142	4 227	4 311	2 818	2 889
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 619	4 713	4 807	3 143	3 221
Räntekänslighet, %	6	6	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	148	160	163	146	152
Årsavgifter, kr/kvm	797	759	691	628	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	83	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	917	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 317	7 970	7 176	6 520	6 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 713	803	-10 916	-938	332
Soliditet, %	38	36	35	53	54

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.

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	2 424 900	0	0	2 424 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	40 409 558	0	0	40 409 558
Underhållsfond, kr	1 368 177	0	1 374 000	2 742 177
S:a bundet eget kapital, kr	44 202 635	0	1 374 000	45 576 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 913 097	803 337	-1 374 000	-18 483 759
Årets resultat, kr	803 337	-803 337	1 712 740	1 712 740
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 109 760	0	338 740	-16 771 019
S:a eget kapital, kr	27 092 875	0	1 712 740	28 805 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 374 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-17 109 759
Årets resultat, kr	1 712 740
Reservation till underhållsfond, kr	-1 374 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 771 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 771 019

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	8 317 072	7 970 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 555	916 020
Summa Rörelseintäkter		8 534 627	8 886 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 709 109	-5 181 953
Övriga externa kostnader		-397 681	-318 804
Personalkostnader	Not 5	-319 012	-215 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-875 681	-918 032
Summa Rörelsekostnader		-5 301 483	-6 634 107
Rörelseresultat		3 233 145	2 251 923
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 072	77 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 623 476	-1 526 555
Summa Finansiella poster		-1 520 404	-1 448 586
Resultat efter finansiella poster		1 712 740	803 337
Resultat före skatt		1 712 740	803 337
Årets resultat		1 712 740	803 337

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	65 039 498	65 818 032
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	923 361	1 020 508
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		65 962 859	66 838 540
Summa Anläggningstillgångar		65 962 859	66 838 540

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-375	440
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 179 936	3 374 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		330 361	358 839
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 509 922	3 733 842

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	4 000 000

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		75 472 781	74 572 381
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 424 900	2 424 900
Uppskrivningsfond	40 409 558	40 409 558
Fond för yttre underhåll	2 742 177	1 368 177
Summa Bundet eget kapital	45 576 635	44 202 635

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 483 759	-17 913 097
Årets resultat	1 712 740	803 337
Summa Ansamlad förlust	-16 771 019	-17 109 759

Summa Eget kapital

28 805 616**27 092 876**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	18 493 659	34 336 299
Summa Långfristiga skulder		18 493 659	34 336 299

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (Se Not 9)		26 290 140	11 357 620
Leverantörsskulder		653 656	714 624
Skatteskulder		24 178	18 036
Övriga kortfristiga skulder		38 340	47 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	1 167 191	1 005 193
Summa Kortfristiga skulder		28 173 506	13 143 207

Summa Skulder

46 667 165**47 479 506**

Summa Eget kapital och skulder

75 472 781**74 572 381**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 233 145	2 251 923
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	875 681	918 032
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	875 681	918 032
Erhållen ränta	103 072	77 969
Erlagd ränta	-1 623 476	-1 526 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 588 421	1 721 369
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 058	1 596 582
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	97 779	-662 280
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	122 837	934 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 711 258	2 655 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 284 274
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 284 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-910 120	-910 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-910 120	-910 120
Årets kassaflöde	1 801 138	461 278
Likvida medel vid årets början	7 373 968	6 912 690
Likvida medel vid årets slut	9 175 106	7 373 968

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 12 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 25 007 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	7 739 256	7 371 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-14 784	-14 532
	Hyror garage och parkeringsplatser	522 842	505 671
	Hyror förbrukningsbaserad	76 571	106 446
	Hyror övrigt	3 300	3 300
	Övriga primära intäkter	10 459	11 470
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 337 644	7 983 355
	Hysesbortfall	-20 572	-13 344
	<i>Summa</i>	-20 572	-13 344
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 317 072	7 970 011
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	895 438
	Övriga sekundära intäkter	217 555	20 582
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	217 555	916 020
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-785 138	-834 362
	Snö och halk-bekämpning	-19 855	-64 134
	Reparationer	-325 900	-443 803
	Planerat underhåll	18 960	-5 823
	Försäkringsskador	-4 500	-1 179 519
	El	-342 546	-221 217
	Uppvärmning	-979 302	-1 014 306
	Vatten	-283 140	-492 098
	Sophämtning	-227 725	-249 222
	Fastighetsförsäkring	-273 229	-190 810
	Kabel-TV och bredband	-273 176	-295 422
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 034	-191 236
	Övriga driftkostnader	-3 523	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 709 109	-5 181 953
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-188 160	-131 854
	Revisionsarvode	-10 772	-6 110
	Övriga arvoden	-26 186	-24 360
	Sociala avgifter	-93 894	-49 477
	Övriga personalkostnader	0	-3 517
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-319 012	-215 318

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 565 005	37 280 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 000 000	41 000 000
	Årets investeringar	0	1 284 274
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	79 565 005	79 565 005
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 746 973	-12 926 088
	Årets avskrivningar	-778 534	-820 885
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-14 525 507	-13 746 973
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 039 498	65 818 032
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 005 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	127 005 000	133 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 059 000	48 059 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 059 000	48 059 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 739 440	1 739 440
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 739 440	1 739 440
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-718 932	-621 785
	Årets avskrivningar	-97 147	-97 147
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-816 079	-718 932
	<i>Utgående redovisat värde</i>	923 361	1 020 508
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 175 106	3 373 968
	Övriga fordringar	4 830	595
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 179 936	3 374 563

Not 9 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	2,72%	2027-10-30	5 217 667	160 000
Stadshypotek AB	2,72%	2027-10-30	3 520 000	80 000
Stadshypotek AB	2,50%	2026-03-02	6 235 000	210 000
SBAB,	2,56%	2026-07-09	1 280 000	20 000
SBAB,	3,33%	2027-07-09	5 011 992	170 000
SBAB,	3,24%	2026-07-09	1 620 000	40 000
SBAB,	3,42%	2029-07-09	2 430 000	60 000
SBAB,	2,80%	2026-09-10	2 932 500	0
SBAB,	3,75%	2027-01-14	2 813 000	29 000
SBAB,	4,25%	2026-03-17	6 898 640	71 120
SBAB,	4,09%	2026-05-19	6 825 000	70 000
			44 783 799	910 120

Långfristig del	18 493 659
Nästa års amortering av långfristig skuld	499 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 791 140
Kortfristig del	26 290 140
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	910 120
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 640 480
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,32%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	738 946	643 366
Övriga upplupna kostnader	428 245	361 827
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 167 191	1 005 193

Årsredovisningen är upprättad, Mölndal 2026-03-30

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal, org.nr. 752000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

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 Lived i Mölndal för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Iva Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:01:52



Helena Gästrin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:35:01



Erik Öhrn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:13:52



Violeta Shillova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:13:58



Daniel Bäckman Werley

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:34:20



Kerstin Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:45:49



Mikael Winsedal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:47:11



Catharina Benzel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 22:01:31



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:01:28



Revisionsberättelse 2025

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

Catharina Benzel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 22:03:23



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:01:02



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.