



Årsredovisning 2025

HSB Brf Älgen 9 i Mölndal

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Älgen 9 i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älgen 9	1959-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 765
4	lokaler (hyresrätt)	193
14	garageplatser	0
22	p-platser (10 utan el, samt 12 med el)	0
Totalt 86 objekt		2 958

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Andreas Bringman	Ordförande	2025-06-11
Andreas Bringman	Ledamot	2024-07-02
Karl Gustav Råsmark	Ledamot	2024-07-02
Jesper Brink	Ledamot	2021-11-05
Pablo Ballester Dolz	Ledamot	2025-06-11
Nadja Sijercic	Ledamot	2023-08-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Bringman och Nadja Sijercic.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl Gustav Råsmark, Andreas Bringman, Pablo Ballester Dolz, och Nadja Sijercic.

Revisor har varit: Gunilla Johansson, samt suppleant Agneta Westling, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Helena Ullberg samt Monica Gillenius valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 12 st röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-03-17.

Styrelsen har beslutat att bostadsrättsföreningen från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar K3 (BFNAR 2012:1). Övergången skedde i samband med upprättandet av årsbokslutet per 2025-12-31. Effekterna av övergången redovisas i Not 1.

Under räkenskapsåret har portsystem bytts ut samt dränering av fastigheten påbörjats. Eftersom dräneringsarbetet ännu inte har färdigställts har åtgärden inte påverkat årets resultat. Investeringen har däremot medfört ett negativt kassaflöde under räkenskapsåret. För att säkerställa finansieringen av det pågående arbetet och föreningens likviditet kommer föreningen med stor sannolikhet att behöva uppta lån under kommande räkenskapsår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ombyggnation av hyreslokaler till bostadsrätter. Relining av avloppsstammar. Byte av fönster. Byte av tak. Byte av garageportar. Renovering av balkonger.

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

Inom den kommande 5-årsperioden planeras bl.a. slutförande av dränering, installation av laddstolpar, byte av termostatventiler, samt målning av vissa gemensamhetsutrymmen.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 11 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	254	289	325	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	1 085	1 085
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	1 085	1 085
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	219	207	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	745	718	723	608	596
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	789	742	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 377	2 313	2 196	2 032	1 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	191	521	588	488	-863
Soliditet, %	87	96	95	75	74

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	218 526	0	0	218 526
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 166 874	0	0	12 166 874
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 364 994	0	410 500	1 775 494
S:a bundet eget kapital, kr	13 750 394	0	410 500	14 160 894
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 489 051	521 425	-410 500	-2 378 126
Årets resultat, kr	521 425	-521 425	190 795	190 795
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 967 626	0	-219 705	-2 187 331
S:a eget kapital, kr	11 782 768	0	190 795	11 973 563

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 674 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 500 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	-1 967 626
Årets resultat, kr	190 795
Reservation till underhållsfond, kr	-674 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 187 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 187 331

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	2 376 830	2 313 373
Övriga rörelseintäkter		5 498	30 336
Summa Rörelseintäkter		2 382 328	2 343 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 659 791	-1 496 980
Övriga externa kostnader		-188 257	-76 906
Personalkostnader	Not 4	-129 626	-116 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 882	-248 726
Summa Rörelsekostnader		-2 274 556	-1 938 880
Rörelseresultat		107 772	404 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 023	116 596
Summa Finansiella poster		83 023	116 596
Resultat efter finansiella poster		190 795	521 425
Resultat före skatt		190 795	521 425
Årets resultat		190 795	521 425

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	7 212 509	7 509 391
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	1 886 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 098 759	7 509 391
Summa Anläggningstillgångar		9 098 759	7 509 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		1 309 344	1 447 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 036	87 962
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 372 380	1 535 425

Kassa och bank

Kassa och bank		3 328 067	3 246 174
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 328 067	3 246 174

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		13 799 206	12 290 990
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 385 400	12 385 400
Fond för yttre underhåll	1 775 494	1 364 994
Summa Bundet eget kapital	14 160 894	13 750 394

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 378 126	-2 489 051
Årets resultat	190 795	521 425
Summa Ansamlad förlust	-2 187 331	-1 967 626

Summa Eget kapital

11 973 563 **11 782 768**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 395 532	91 982
Skatteskulder	10 138	6 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 8 14 879	14 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9 405 095	394 931
Summa Kortfristiga skulder	1 825 644	508 222

Summa Skulder

1 825 644 **508 222**

Summa Eget kapital och skulder

13 799 206 **12 290 990**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 772	404 829
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	296 882	248 726
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	296 882	248 726
Erhållen ränta	83 023	116 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 677	770 151
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 097	-9 632
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 317 421	-109 150
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 341 518	-118 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 829 195	651 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 886 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 886 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-57 055	651 368
Likvida medel vid årets början	4 668 874	4 017 505
Likvida medel vid årets slut	4 611 819	4 668 874

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. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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: 15-100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 000 400	1 923 504
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	60 720	60 720
	Hyror lokaler	130 557	134 664
	Hyror garage och parkeringsplatser	193 140	193 725
	Hyror förbrukningsbaserad	1 200	1 200
	Hyror övrigt	13 536	13 416
	Övriga primära intäkter	23 237	24 395
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 422 790	2 351 624
	Hysesbortfall	-45 960	-38 251
	<i>Summa</i>	-45 960	-38 251
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 376 830	2 313 373
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-348 489	-326 805
	Snö och halk-bekämpning	-35 667	-41 880
	Reparationer	-37 403	-83 282
	Planerat underhåll	-263 500	-87 006
	Försäkringsskador	0	-1 140
	El	-67 752	-57 414
	Uppvärmning	-398 846	-469 167
	Vatten	-134 600	-123 230
	Sophämtning	-78 323	-60 077
	Fastighetsförsäkring	-58 705	-51 862
	Kabel-TV och bredband	-147 936	-118 816
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 194	-76 301
	Övriga driftkostnader	-377	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 659 791	-1 496 980

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-95 060	-83 351
	Revisionsarvode	-3 820	-3 487
	Övriga arvoden	-2 865	-2 615
	Sociala avgifter	-27 881	-26 815
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-129 626	-116 268
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 464 169	12 464 169
	Ingående anskaffningsvärde mark	182 600	182 600
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	12 646 769	12 646 769
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 137 378	-4 916 447
	Årets avskrivningar	-296 882	-220 931
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 434 260	-5 137 378
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 212 509	7 509 391
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	566 000	478 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	323 000	323 000
	<i>Summa</i>	47 089 000	50 201 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 000 000	3 000 000

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	189 578	189 578
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	189 578	189 578
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-189 578	-161 783
	Årets avskrivningar	0	-27 795
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-189 578	-189 578
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 886 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 886 250	0
	Avser dränering, beräknas totalt kosta ca 3,6 mkr. Planeras att bli klart under kvartal 2, 2026.		
Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	14 879	14 879
	<i>Summa Övriga skulder</i>	14 879	14 879
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	200 949	201 026
	Övriga upplupna kostnader	204 146	193 905
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	405 095	394 931

Årsredovisningen är upprättad, Mölndal 2026-03-23.

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 Älgen 9 i Mölndal, org.nr. 752000-0469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Älgen 9 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 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 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 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. 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 Älgen 9 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Älgen 9 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Bringman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:43:15



Nadja Sijercic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:56:42



Jesper Brink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:27:52



Karl Gustav Råsmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:58:24



Pablo Ballester Dolz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:04:07



Gunilla Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:29:55



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:45:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Älgen 9 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:36:27



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:45:11



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.