

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mölnadalshus nr 3
Org nr: 752000-1061

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mölndalshus 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1964-06-22. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 36%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 846 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 335 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jordbländaren 1 och Gångarten 1 i Mölndals Stad. På fastigheterna finns 12 byggnader med 239 lägenheter. Det finns dessutom 76 förråd och 272 parkeringsplatser, varav 131 med eluttag samt 40 laddplatser för elbil. Det finns också 26 MC-platser. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adresser är Varmblodsgatan 1-5 och 2-4, Kallblodsgatan 2-6, Skrittgatan 1-5 samt Södra Nedanvägsgatan 20-22.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	35
2 rok	72
3 rok	86
4 rok	46
Summa:	239



Total tomtarea	37 239 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 076 m ²
Årets taxeringsvärde	295 163 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	312 228 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Länsförsäkringar	Försäkringar
Tele2/Comhem	Kabel-TV, bredband och IP-telefoni
Möln dal Energi	Elavtal/Fjärrvärme
Västia Parkering AB	Parkeringsavtal
Låssmeden Alexandersson / Safeteam	Låssystem, porttelefon och bokningssystem
Anticimex	Skadedjur

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 837 tkr och planerat underhåll för 168 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2025.

Tidigare utfört underhåll

- Stambyte och badrumsrenovering genomfördes 2009-2011.
- Entrédörrarna byttes 2007, och 2011 byttes låssystem och nya porttelefoner installerades.
- Nya säkerhetsdörrar monterades i alla lägenheter år 2014.
- Värme och ventilation har förbättrats med nya fläktar och ombyggda undercentraler år 2014.
- Termostater på alla element byttes och temperaturmätare installerades under 2014.
- PCB- inventering gjordes 2008 och 2015. Ingen förekomst av PCB konstaterades.
- Radonmätning gjordes 2012. Inga spår av radon noterades.
- Tvättstugorna har löpande renoverats och nya maskiner installerats.
- 2016 påbörjades ett omfattande arbete med ombyggnad av gårdar, lekplatser och entréer.
- Återvinningskort till återvinningscentraler har år 2016 delats ut till alla medlemmar, och dessa tillhör lägenheten.
- Miljöhusen renoverades 2016, och inreddes med kärl för sortering av allt avfall.
- År 2016 vann Mölndalshus 3 Riksbyggens tävling om årets hållbarhetsförening. Motiveringen: Föreningen har under flera år konsekvent och uthålligt satsat på hållbarhet utifrån hela begreppets olika perspektiv.
- År 2017 har vi fortsatt vår förnyelse av gårdarna – etapp 2- med ombyggnad av alla entréer. Upphöjda planteringar med träd, buskar och perenner har utformats. Gårdarnas alla gångar och öppna ytor har fått ny asfaltbeläggning. Gamla, stora träd har tagits bort och ersatts med mindre, för trädgårdar lämpliga sorter. Nya vackrare entréer vid valven har byggts upp och ny belysning har installerats.
- Nytt avtal med ComHem för TV, bredband och IP telefoni har slutits år 2017. Basutbudet ingår sedan april 2017 i våra medlemsavgifter.
- Under 2017 har en genomgång av miljöhusen gjorts för att förbättra vår återvinning av avfall.
- 2017 har statuskontroll gjorts av våra yttertak och avvattningssystem inför underhållsplanen.
- 2018: Vindskydd byggdes runt bänkar
- 2018: Kompletteringar av ombyggnationerna för gårdarna
- 2018: Uppsättning utav brandlarm i allmänna utrymmen
- 2019: Byte av bänkar och bord
- 2019: Montering nya radiatorer
- 2019: Trädfällning och hamling
- 2019: Uppsättning av laddstolpar
- 2020: Ventilationsunderhåll
- 2021: Takbyte samt fräsning av fasadfogar på Kallblodsgatan
- 2023: Dagvattensystem Kallblodsgatan
- 2023: Reparation/utbyte av 8 franska balkonger
- 2024: Uppdatering av dränering och dagvatten Nedanvägsgatan/Varmblodsgatan/Skrittgatan
- 2024: Byte av franska dörrar + 1 st fönster i 1 lägenhet som ska användas som referens inför byte av alla franskfönsterpartier
- 2024: Installation av 28 nya ladduttag
- 2025: Byte av 4 st källardörrar till säkerhetsdörrar
- 2025/2026 Byte av franska balkongdörrar och 1 fönster i 35 lägenheter.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	35 453
Installationer	72 512
Markytor	59 625

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Ilves	Ordförande	2027
Marina Eliasson	Sekreterare	2026
Stefan Bohman	Vice ordförande	2026
Tryggve Olofsson	Ledamot	2027
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter		
Benny Lindholm	Suppleant	2026
Ingela Elison	Suppleant	2027
Josefine Kanberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor	2026
Tobias Seger	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision AB	2026	
Visar Abazi	2026	
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Niklasson	2026	
Roger Juhlin	2026	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat ett underhållsprojekt på de franska balkongerna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 330 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 328 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	16 671	15 740	14 993	14 233	14 020
Resultat efter finansiella poster*	1 489	761	-2 809	970	2 209
Resultat exkl avskrivningar	4 335	3 437	-229	3 362	4 385
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	3 064	1 494	-2 144	2 063	2 315
Balansomslutning	89 411	86 646	80 097	82 305	83 262
Soliditet %*	17	16	16	19	18
Likviditet %	36	19	32	56	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	91	95	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	904	864	820	795	782
Driftkostnader kr/kvm	444	483	711	458	393
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	434	464	505	435	383
Energikostnad kr/kvm*	215	228	195	193	191
Underhållsfond kr/kvm	751	686	593	686	632
Reservering till underhållsfond kr/kvm	74	114	112	76	121
Sparande kr/kvm*	264	221	192	219	267
Ränta kr/kvm	113	89	56	45	45
Skuldsättning kr/kvm*	4 051	4 122	3 684	3 753	3 825
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 051	4 122	3 684	3 753	3 825
Räntekänslighet %*	4,5	4,8	4,5	4,7	4,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

		Bundet	Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 473 873	11 721 354	−1 326 986	760 691
Disposition enl. årsstämmobeslut			760 691	−760 691
Reservering underhållsfond		1 271 000	−1 271 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−167 590	167 590	
Årets resultat				1 489 131
Vid årets slut	2 473 873	12 824 764	−1 669 705	1 489 131

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-566 295
Årets resultat	1 489 131
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 271 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	167 590
Summa	-180 574

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 180 574

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 670 564	15 740 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 164	255 730
Summa		16 794 728	15 995 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 575 972	-8 225 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 552 397	-2 421 301
Personalkostnader	Not 6	-485 780	-419 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 845 625	-2 676 107
Summa rörelsekostnader		-13 459 774	-13 742 555
Rörelseresultat		3 334 954	2 253 312
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 874	140 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 928 698	-1 632 962
Summa finansiella poster		-1 845 824	-1 492 621
Resultat efter finansiella poster		1 489 131	760 691
Årets resultat		1 489 131	760 691



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	72 858 435	74 989 756
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 289 493	2 848 561
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	3 693 773	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 841 701	77 838 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		79 098 201	78 094 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 939	5 238
Övriga fordringar	Not 14	500 131	491 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 064 948	938 346
Summa kortfristiga fordringar		1 572 018	1 435 178
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 740 432	7 115 723
Summa kassa och bank		8 740 432	7 115 723
Summa omsättningstillgångar		10 312 450	8 550 900
Summa tillgångar		89 410 651	86 645 718



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 473 873	2 473 873
Fond för yttre underhåll	12 824 764	11 721 354
Summa bundet eget kapital	15 298 637	14 195 227
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 669 705	-1 326 986
Årets resultat	1 489 131	760 691
Summa fritt eget kapital	-180 574	-566 295
Summa eget kapital	15 118 062	13 628 932
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 961 688
Summa långfristiga skulder		45 961 688
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 214 795
Leverantörsskulder		3 001 394
Skatteskulder		45 309
Övriga skulder	Not 18	113 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 956 380
Summa kortfristiga skulder		28 330 900
Summa eget kapital och skulder	89 410 651	86 645 718



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 334 955	2 253 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 845 625	2 676 107
	6 180 579	4 929 419
Erhållen ränta	4 946	140 341
Erlagd ränta	-1 935 421	-1 608 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 250 104	3 460 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 912	-434 182
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 490 277	-1 712 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 681 469	1 313 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-406 185	-8 906 371
Investeringar i inventarier	250 949	-639 612
Investeringar i pågående byggnation	-3 693 773	247 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 849 009	-9 298 813
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 207 751	-1 223 668
Uptagna lån	0	8 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 207 751	7 476 332
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 624 709	-508 547
Likvida medel vid årets början	7 115 723	7 624 269
Likvida medel vid årets slut	8 740 432	7 115 723



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	48
Stammar	Linjär	40
Balkonger	Linjär	16
Tak	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	10
El lägenheter	Linjär	10
Ventilation	Linjär	19
Restpost och köksinredning	Linjär	10
Övriga komponenter	Linjär	20-25
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	Avskriven
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 957 657	12 458 796
Hyror, bostäder	6 600	6 000
Hyror, lokaler	269 300	170 700
Hyror, garage	60 750	42 600
Hyror, p-platser	987 750	771 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 500	-3 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 800	-3 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-182 150	-93 450
Rabatter	-1 044	-1 044
Bränsleavgifter, bostäder	2 470 587	2 287 500
Övriga lokalintäkter	2 000	0
Övriga ersättningar	110 139	105 244
Övriga sidointäkter	3 272	111
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-20
Summa nettoomsättning	16 670 564	15 740 137

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	104 962	244 706
Återbäring andelar i Länsförsäkringar	19 202	11 024
Summa övriga rörelseintäkter	124 164	255 730



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-167 590	-340 209
Reparationer	-836 520	-1 100 606
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-415 374	-391 850
Försäkringspremier	-195 619	-181 140
Kabel- och digital-TV	-575 159	-569 929
Återbäring från Riksbyggen	7 600	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-67 607	-83 472
Serviceavtal	-115 506	-127 978
Obligatoriska besiktningar	0	-9 950
Bevakningskostnader	-26 660	-40 495
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 900	-10 000
Snö- och halkbekämpning	-113 751	-133 610
Statuskontroll	-13 125	0
Förbrukningsinventarier	-47 331	-30 134
Fordons- och maskinkostnader	-200	-7 722
Vatten	-969 347	-1 253 343
Fastighetsel	-591 456	-500 532
Uppvärmning	-2 113 568	-2 147 159
Sophantering och återvinning	-471 026	-314 802
Förvaltningsarvode drift	-851 832	-985 388
Summa driftskostnader	-7 575 972	-8 225 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-12 357
Förvaltningsarvode administration	-2 217 433	-2 123 304
Lokalkostnader	0	-17 500
IT-kostnader	-37 220	-21 341
Arvode, yrkesrevisorer	-38 750	-33 750
Övriga försäljningskostnader	-10 557	-12 372
Övriga förvaltningskostnader	-118 880	-56 004
Kreditupplysningar	-353	-404
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 210	-68 187
Representation	-2 045	-6 218
Kontorsmateriel	-43 766	-58 597
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 560	0
Bankkostnader	-9 625	-9 207
Övriga externa kostnader	-949	-2 061
Summa övriga externa kostnader	-2 552 397	-2 421 301

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-142 464	-111 909
Styrelsearvoden / Sammanträdesarvoden	-243 630	-197 366
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 893	-19 699
Övriga kostnadsersättningar	-883	-1 249
Övriga personalkostnader	-240	-300
Sociala kostnader	-74 671	-88 804
Summa personalkostnader	-485 780	-419 327

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 029 081	-1 027 874
Avskrivning Markanläggningar	-518 771	-373 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-989 654	-989 654
Avskrivning Installationer	-308 119	-284 824
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 845 625	-2 676 107

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 928 758	-1 512 900
Övriga räntekostnader	0	-1 087
Övriga finansiella kostnader	60	-118 975
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 928 698	-1 632 962



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 031 986	104 031 986
Mark	558 500	558 500
Markanläggning	14 868 035	5 961 664
	119 458 521	110 552 150
Årets anskaffningar		
Byggnader	144 788	0
Markanläggning	261 397	8 906 371
	406 185	8 906 371
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 864 706	119 458 521
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-42 001 653	-39 984 126
Markanläggningar	-2 467 113	-2 093 357
	-44 468 766	-42 077 483
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 018 734	-2 017 528
Årets avskrivning markanläggningar	-518 771	-373 755
	-2 537 506	-2 391 283
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 006 272	-44 468 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 858 435	74 989 756
Varav		
Byggnader	60 156 387	62 030 333
Mark	558 500	558 500
Markanläggningar	12 143 548	12 400 923
Taxeringsvärden		
Bostäder	295 000 000	312 000 000
Totalt taxeringsvärde	295 163 000	312 228 000
<i>varav byggnader</i>	<i>189 163 000</i>	<i>180 228 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>106 000 000</i>	<i>132 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	463 252	463 252
Installationer	5 698 414	5 058 802
	6 161 666	5 522 054
Årets anskaffningar		
Installationer	0	392 441
Omklassificering	0	247 171
Bidrag från Naturvårdsverket	-250 949	0
	-250 949	639 612
Restvärde enligt plan vid årets slut	-250 949	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 910 717	6 161 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-463 252	-463 252
Installationer	-2 849 853	-2 565 029
	-3 313 105	-3 028 280
Årets avskrivningar		
Installationer	-308 119	-284 824
	-308 119	-284 824
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-463 252	-463 252
Installationer	-3 157 972	-2 849 853
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 621 224	-3 313 105
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 289 493	2 848 562
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 289 493	2 848 562

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	247 171
Omklassificering	0	-247 171
Franska balkonger	3 693 773	0
Vid årets slut	3 693 773	0



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar <i>500 andelar Riskbyggens intresseförening a 500 kr</i>	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 939	5 238
Kundfordringar	1 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 939	5 238

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	500 131	331 720
Momsfordringar	0	159 874
Summa övriga fordringar	500 131	491 594

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	77 928	0
Förutbetalda försäkringspremier	205 397	195 619
Förutbetalda driftkostnader	2 424	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	568 488	551 862
Förutbetald kabel-tv-avgift	142 305	142 298
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 278	4 605
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 127	43 962
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 064 948	938 346

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 431 749	4 439 310
Transaktionskonto	4 308 683	2 676 413
Summa kassa och bank	8 740 432	7 115 723



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	69 176 483	70 384 234
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 214 795	-41 807 907
Långfristig skuld vid årets slut	45 961 688	28 576 327

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-12-01	2 046 730,00	-2 006 730,00	40 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-12-01	2 012 271,00	-1 972 271,00	40 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2025-12-02	8 563 000,00	-8 488 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2026-01-30	4 831 800,00	0,00	80 000,00	4 751 800,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2026-01-30	9 156 327,00	0,00	120 000,00	9 036 327,00
STADSHYPOTEK	2,42%	2026-09-01	0,00	8 488 000,00	25 000,00	8 463 000,00
SWEDBANK	2,83%	2027-02-25	7 884 237,00	0,00	167 751,00	7 716 486,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-03-01	6 445 000,00	0,00	200 000,00	6 245 000,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-10-30	11 280 000,00	0,00	320 000,00	10 960 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2028-04-30	8 660 000,00	0,00	80 000,00	8 580 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2028-09-01	5 757 000,00	0,00	60 000,00	5 697 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2028-12-01	3 747 869,00	0,00	0,00	3 747 869,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2029-12-01	0,00	3 979 001,00	0,00	3 979 001,00
Summa			70 384 234,00	0,00	1 207 751,00	69 176 483,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 23 214 795 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	91 941	91 941
Skuld för moms	21 082	8 815
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 474
Summa övriga skulder	113 022	106 230

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	4 492	2 897
Upplupna sociala avgifter	20 000	30 000
Upplupna räntekostnader	173 859	180 582
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 500	3 281
Upplupna elkostnader	70 192	63 055
Upplupna värmekostnader	264 786	271 060
Upplupna kostnader för renhållning	570	538
Upplupna revisionsarvoden	0	30 000
Upplupna styrelsearvoden	80 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 875	48 563
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 314 106	920 744
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 956 380	1 610 720

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 607 000	75 607 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 25.03.2026.

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Göteborg

Jan Ilves

Marina Eliasson

Stefan Bohman

Tryggve Olofsson

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emil Persson
BoRevision AB

Tobias Seger
Förtroendevald revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mölndalshus nr 3, org.nr. 752000-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mölndalshus nr 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mölndalshus nr 3 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 revisionssed 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 från BoRevision 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tobias Seger
Av föreningen vald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 575 972	8 225 820
Övriga externa kostnader	2 552 397	2 421 301
Personalkostnader	485 780	419 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 845 625	2 676 107
Finansiella poster	1 826 622	1 481 597
Summa kostnader	15 286 396	15 224 152

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel grund	155 139	0
Fastighetsskötsel extra	42 944	67 716
Utemiljö grund	350 597	475 911
Utemiljö extra	297 086	373 318
Rabatt/återbäring från RB	-7 600	-2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	67 607	83 472
Serviceavtal	115 506	127 978
Städ grund	0	40 969
Städ extra	6 066	27 475
Obligatoriska besiktningskostnader	0	9 950
Statuskontroll	13 125	0
Bevakningskostnader	26 660	40 495
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 900	10 000
Snö- och halkbekämpning	113 751	133 610
Rep bostäder utg för köpta tj	73 911	62 283
Rep lokaler utg för köpta tj	2 700	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	57 332	5 229
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	86 394	187 501
Rep installationer utg för köpta tj	0	22 333
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	81 329	24 094
Rep install utg för köpta tj Värme	0	10 800
Rep install utg för köpta tj Ventilation	16 189	36 819
Rep install utg för köpta tj El	36 656	91 377
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 520	41 227
Rep install utg för köpta tj Låssystem	25 064	39 148
Rep huskropp utg för köpta tj	0	10 109
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1 195
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3 665	9 110
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	3 344
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 566	17 329
Rep markytor utg för köpta tj	43 294	15 447
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	10 430
Försäkringsskador	270 909	510 865
Vandalisering	119 992	1 969
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	35 453	23 758
UH installationer utg för köpta tj	0	41 400
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	2 145
UH installationer utg för köpta tj El	50 000	29 934
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	22 512	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	15 238
UH huskropp utg för köpta tj	0	112 609
UH Markytor utg för köpta tj	59 625	115 125
Fastighetsel	591 456	500 532
Uppvärmning	2 113 568	2 147 159
Vatten	969 347	1 253 343
Avfallshantering	470 081	313 375
Hyra container	945	1 428
Fastighetsförsäkring	195 619	181 140
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	575 159	569 929
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	7 575 972	8 225 820

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	34 152 kr/kvm	34 152 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Abonnemang brandlarm	0	0
Avfallshantering	14	9
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	17
Dös-arvoden, drift	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	17	15
Fastighetsförsäkring	6	5
Fastighetsskatt	12	11
Fastighetsskötsel extra	1	2
Fastighetsskötsel grund	5	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Försäkringsskador	8	15
Hyra container	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	2
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	3	4
Självrisk	0	0

Snö- och halkbekämpning	3	4
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	221,83	240,86

RB BRF Mölndalshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Mölndalshus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860