

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Möndalshus 1
Org. Nr. 752000–1079

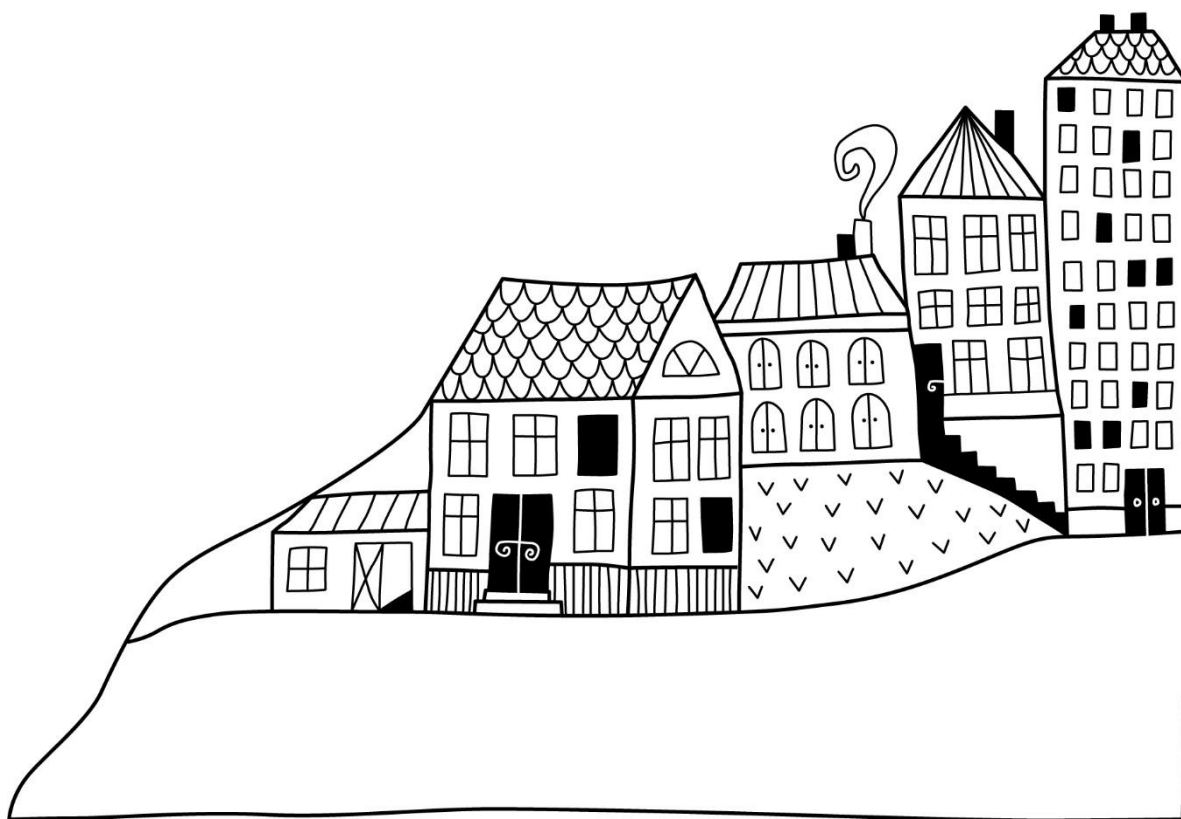
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
bostadsrättsförening Mölndalshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Mölndals Kommun.

Under 2024 gjordes ett större projekt gällande ventilation, som gjorde att resultatet blev en större förlust. Eftersom ett beslut tagits att övergå från K2 till K3 redovisning så vändes underhållet mot Balanserat resultat, 2025, för att aktiveras i anläggningsreskontran.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. 3 omsatta lån där räntan ökat med drygt 2% enheter. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 689 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 558 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 599 m², vilket motsvarar 7 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Heidenstam 1 i Mölndals Kommun. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adresser är Hagåkersgatan 19, Torallagatan 2-4 samt Frälsegårdsgatan 1-7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	96
3 rum och kök	28
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	31
Antal p-platser	62

Total bostadsarea 8 243 m²

Total lokalarea 1 239 m²

Årets taxeringsvärde 146 281 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 153 025 000 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.

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 341 tkr och planerat underhåll för 946 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 221 tkr per år (129 kr/m²). Av detta är 396 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 825 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 428 tkr (45 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Dräneringsgaller garage	13 140
Skyddsrum	292 746
Värmecentral, filterbyte mm	183 669
Installation av nya radiatorer	399 876
Uppdelning av elmätning	53 633
Husropp utvändigt	2 712

- Byte av dräneringsgaller i samtliga garage.
- Installation av magnetitfilter samt slutet expansionskärl i värmecentralen.
- Montering av nya radiatorer i lokalerna 6008 och 6009.
- Uppgradering av föreningens interna nätverk med nya Ethernet-switchar.
- Skyddsrum har besiktigats och godkänts enligt rekommendationer från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Planerat underhåll för de kommande åren.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan för de kommande fem åren med fokus på att säkerställa fastighetens funktion, energieffektivitet och trivsel för medlemmarna.

En av de större åtgärderna är att se över samtliga radiatorer i lägenheterna. Arbetet omfattar kontroll av funktion, injustering samt vid behov reparation eller utbyte, för att säkerställa en jämn och energieffektiv värmefördelning i hela fastigheten.

Källargolven kommer att målas om för att förbättra både slitstyrka och inomhusmiljö. Åtgärden bidrar till en fräschare och mer lättskött källarmiljö.

Belysningen i gemensamma utrymmen kommer successivt att bytas ut till LED. Detta minskar energiförbrukningen, sänker driftkostnaderna och ger bättre ljusqualität.

Slutligen planeras en renovering av bastun. Målet är att skapa en trivsam och funktionell miljö med uppdaterade ytskikt och förbättrad teknisk standard.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dimitrios Meintanis	Ordförande	2026
Jenny Janhäll	Vice ordförande	2026
Roger Ström	Ledamot	2026
Sebastian Schill	Ledamot	2026
Marianne Höglund	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Eriksson Limminger	Suppleant	2026
Johnny Siwerstam	Suppleant	2026
Niklas Tharing	Suppleant	2026
Rasmus Andreasson	Suppleant	2026
Vincent Olofsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak,	Extern revisor	2026
Martin Regström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Rex	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Ström	2026
Vincent Olofsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Föreningen övergått från K2 redovisning till K3 redovisning. Detta har medfört ändringar i avskrivningarna på byggnaden, samt att ett större underhåll gällande ventilation från 2024 har vänts mot balanserat resultat för att aktiveras i anläggningsreskontran.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Ordföranden har ordet.

Hej kära medlemmar,

Det gångna året har varit både intensivt och utvecklande för vår förening. Styrelsens arbete har präglats av ett tydligt mål: att stärka föreningens långsiktiga ekonomi, förbättra kvaliteten i vår förvaltning och skapa en ännu bättre boendemiljö för oss alla.

En av årets största förändringar är bytet av förvaltare. Efter en noggrann upphandling har vi valt att gå vidare med SBC för ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Samtidigt avslutades samarbetet med Riksbyggen. Beslutet grundades på en samlad bedömning av kvalitet, arbetssätt, systemstöd och kostnader – alltid med föreningens bästa i fokus.

Vi har också valt att upphandla trädgårdsskötseln separat och tecknat avtal med WEFIX. Det ger oss bättre kontinuitet i skötseln av vår utemiljö och ett mer personligt engagemang i gårdens utveckling.

Jag är glad att kunna säga att föreningens ekonomi är stabil. Tidigare större projekt har genomförts utan att vi behövt ta nya lån, och under året har vi fortsatt arbeta ansvarsfullt och långsiktigt enligt vår underhållsplan.

Vi har även omförhandlat vårt internetavtal med Telenor, vilket innebär snabbare uppkoppling till en lägre kostnad för samtliga medlemmar – ett konkret exempel på hur vi försöker förbättra både kvalitet och ekonomi samtidigt.

Under året har vi dessutom genomfört nya radonmätningar, fått våra skyddsrum godkända enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, påbörjat åtgärder i värmesystemet samt arbetat aktivt med våra hyreslokaler för att stärka föreningens intäkter.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till er medlemmar för ert engagemang, era frågor och ert tålamod när arbeten pågår. Tillsammans fortsätter vi att utveckla vår förening på ett tryggt och hållbart sätt.

Med vänliga hälsningar

Dimitrios Meintanis
Ordförande BRF Mölndalshus

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 074	6 794	6 613	6 435	6 322
Resultat efter finansiella poster*	-130	-7 524	206	901	1 166
Årets resultat	-130	-7 524	206	901	1 166
Resultat exkl avskrivningar	558	-6 859	856	1 606	1 905
Balansomslutning	25 934	18 430	26 056	25 178	24 316
Soliditet %*	25	-8	23	23	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	85	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782	748	731	717	703
Driftkostnader kr/kvm	474	1 294	454	366	316
Energikostnad kr/kvm*	207	184	156	154	155
Underhållsfond kr/kvm	0	0	307	206	128
Sparande kr/kvm*	159	204	142	169	212
Ränta kr/kvm	49	39	31	21	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 900	1 907	1 914	1 922	1 927
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 185	2 194	2 202	2 211	2 217
Räntekänslighet %*	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2

* 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har i år gått med en mindre förlust beroende främst på fortsatt höga el-, värme- och vattenkostnader, samt att räntekostnaderna fortfarande är ganska höga. Räntekostnaderna förväntas dock att sjunka i takt med att lånen omförhandlas, med undantag om föreningen behöver ta upp mera lån för kommande projekt. Föreningen har även gjort underhåll som påverkar resultatet negativt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 440	0	5 673 385	-7 524 224
Återläggning av Underhållsfond vid övergång till K3			8 188 016	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-7 524 224	7 524 224
Reservering underhållsfond		428 000	-428 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-428 000	428 000	
Årets resultat				-130 249
Vid årets slut	321 440	0	6 337 177	-130 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 337 177
Årets resultat	-130 249
Årets fondreservering enligt stadgarna	-428 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	428 000
Summa	6 206 927

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 206 927**

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	7 074 131	6 793 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 432	455 328
Summa		7 172 563	7 248 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 485 081	-12 267 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 471 914	-1 469 183
Personalkostnader	Not 6	-205 026	-168 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-688 675	-665 139
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-34 395
Summa rörelsekostnader		-6 850 696	-14 605 110
Rörelseresultat		321 867	-7 356 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 256	203 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-467 373	-371 991
Summa finansiella poster		-452 117	-168 065
Resultat efter finansiella poster		-130 249	-7 524 224
Årets resultat		-130 249	-7 524 224



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 239 610	13 343 358
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	142 216	303 477
Summa materiella anläggningstillgångar		21 381 826	13 646 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	211 500	211 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 500	211 500
Summa anläggningstillgångar		21 593 326	13 858 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		182 929	156 203
Övriga fordringar		1 761 405	3 275 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	236 009	544 400
Summa kortfristiga fordringar		2 180 343	3 976 269
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 160 526	595 345
Summa kassa och bank		2 160 526	595 345
Summa omsättningstillgångar		4 340 869	4 571 614
Summa tillgångar		25 934 195	18 429 949



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	321 440	321 440	
Summa bundet eget kapital	321 440	321 440	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 337 177	5 673 385	
Årets resultat	-130 249	-7 524 224	
Summa fritt eget kapital	6 206 928	-1 850 839	
Summa eget kapital	6 528 367	-1 529 399	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 469 648	7 877 300
Summa långfristiga skulder		14 469 648	7 877 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 543 232	10 205 512
Leverantörsskulder		803 724	734 214
Övriga skulder		133 887	48 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	455 337	1 093 377
Summa kortfristiga skulder		4 936 179	12 082 048
Summa eget kapital och skulder		25 934 195	18 429 949



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	8 509 883	−7 356 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	688 675	665 139
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	34 395
	9 198 558	−6 656 625
Erhållen ränta	12 885	203 926
Erlagd ränta	−380 544	−366 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 830 899	−6 818 916
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	1 798 297	−542 265
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−570 418	−37 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 058 779	−7 398 479
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−8 567 626	−1 411 109
Investeringar i inventarier	143 960	−300 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−8 423 666	−1 711 839
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−69 932	−69 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−69 932	−69 932
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 565 181	−9 180 250
Likvida medel vid årets början	595 345	9 775 596
Likvida medel vid årets slut	2 160 526	595 345



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNR 2023:1. Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 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 jämförbarhet mellan åren.

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.

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
Byggnader	Linjär	30-120
Inventarier	Linjär	5-10

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, inkl. El, vatten, värme och avfall.	5 123 832	4 975 296
Hyror, bostäder	120	120
Hyror, lokaler	256 210	265 192
Hyror, garage	173 412	161 616
Hyror, p-platser	133 740	136 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 184	-13 152
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 301	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-360	-1 980
Bränsleavgifter, bostäder	1 004 811	932 576
Vattenavgifter	5 990	0
Elavgifter	29 062	15 704
Kabel-tv-avgifter	312 480	260 400
Övriga ersättningar	96 328	64 478
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Summa nettoomsättning	7 074 131	6 793 623

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	87 511	431 435
Försäkringsersättningar	0	17 482
Återbäring andra företag	10 921	6 411
Summa övriga rörelseintäkter	98 432	455 328



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-945 776	-8 757 782
Reparationer	-340 735	-445 743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-314 170	-298 450
Försäkringspremier	-109 219	-102 715
Kabel- och digital-TV	-326 746	-363 096
Återbäring från Riksbyggen	4 300	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 983	-9 717
Serviceavtal	-51 804	-47 007
Obligatoriska besiktningar	-125 239	-7 908
Snö- och halkbekämpning	-36 468	-130 495
Förbrukningsinventarier	-2 861	-7 866
Fordons- och maskinkostnader	0	-16 792
Vatten	-530 268	-454 315
Fastighetsel	-205 592	-141 384
Uppvärmning	-1 223 646	-1 148 834
Sophantering och återvinning	-233 368	-292 364
Förvaltningsarvode drift	-33 506	-44 438
Summa driftskostnader	-4 485 081	-12 267 604

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 195 827	-1 188 825
Lokalkostnader	-11 340	-2 400
IT-kostnader	-8 435	-6 968
Arvode, yrkesrevisorer	-26 154	-29 238
Övriga försäljningskostnader	-5 262	-7 188
Övriga förvaltningskostnader	-59 627	-94 963
Kreditupplysningar	-7 048	-1 103
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 552	-37 002
Representation	-6 238	0
Kontorsmateriel	-19 146	-5 911
Telefon och porto	-3 135	-2 614
Medlems- och föreningsavgifter	-5 600	-5 600
Konsultarvoden	0	-43 881
Bankkostnader	-4 609	-6 356
Advokat och rättegångskostnader	-8 929	-32 936
Övriga externa kostnader	-41 013	-4 197
Summa övriga externa kostnader	-1 471 914	-1 469 183



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-152 500	-126 586
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 610	-5 230
Övriga personalkostnader	0	-240
Sociala kostnader	-47 916	-36 733
Summa personalkostnader	-205 026	-168 789

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-624 337	0
Avskrivning Markanläggningar	-47 037	-11 759
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-640 638
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 223	-5 223
Avskrivning Installationer	-12 078	-7 518
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-688 675	-665 139

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-34 395
Summa övriga rörelsekostnader	0	-34 395

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 371	145 343
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	560	1 581
Övriga ränteintäkter	12 325	57 002
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 256	203 926

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-467 373	-370 503
Övriga räntekostnader	0	-1 488
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-467 373	-371 991



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 011 571	6 011 571
Mark	585 000	585 000
Tillkommande utgifter	33 328 719	33 328 718
Markanläggning	1 776 022	364 913
	41 101 312	40 290 202
Årets anskaffningar		
Byggnader	8 567 626	0
Markanläggning	0	1 411 109
	9 167 626	1 411 109
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 268 937	41 701 311
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 011 571	-6 011 571
Tillkommande utgifter	-21 969 710	-21 329 072
Markanläggningar	-376 672	-364 913
	-28 357 953	-27 705 556
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-624 337	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-640 638
Årets avskrivning markanläggningar	-47 037	-11 759
	-671 374	-652 398
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 029 327	-28 357 954
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 239 610	13 343 358
Varav		
Byggnader	19 302 297	0
Mark	585 000	585 000
Tillkommande utgifter	0	11 359 008
Markanläggningar	1 352 313	1 399 350
Taxeringsvärden		
Bostäder	139 000 000	146 000 000
Lokaler	7 281 000	7 025 000
Totalt taxeringsvärde	146 281 000	153 025 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 200 000</i>	<i>87 944 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 081 000</i>	<i>65 081 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------



Vid årets början		
Maskiner	39 071	384 624
Inventarier och verktyg	184 355	238 621
Installationer	300 730	0
Bilar och andra transportmedel	8 028	8 028
	532 183	631 273
Årets anskaffningar		
Installationer, 2025 bidrag från naturvårdsverket för laddstolpar	-143 960	300 730
	-143 960	300 730
Utrangeringar		
Maskiner	0	-345 554
Inventarier och verktyg	0	-54 266
	0	-399 820
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	388 223	532 183
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-39 071	-384 624
Inventarier och verktyg	-174 090	-188 738
Installationer	-7 518	0
Bilar och andra transportmedel	-8 028	-8 028
	-228 707	-581 390
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	0	345 554
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	19 871
	0	365 425
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 223	-5 223
Installationer	-12 078	-7 518
	-17 301	-12 741
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-39 071	-39 071
Inventarier och verktyg	-179 313	-174 090
Installationer	-19 596	-7 518
Bilar och andra transportmedel	-8 028	-8 028
	-246 008	-228 707
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	142 216	303 477
Varav		
Inventarier och verktyg	5 042	10 265
Installationer	137 174	293 212

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	210 500	210 500
Andra andelar Fonus	1 000	1 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	211 500	211 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 371	0
Förutbetalda försäkringspremier	113 421	109 219
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	297 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 510	90 243
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 893	1 893
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 813	45 838
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 009	544 400

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	145 804	145 804
Transaktionskonto	2 012 722	447 541
Summa kassa och bank	2 160 526	595 345

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 012 880	18 082 812
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-69 932	0
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 473 300	-10 205 512
Långfristig skuld vid årets slut	14 469 648	7 877 300

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,32%	2026-09-01	3 473 300,00	0,00	0,00	3 473 300,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-12-01	4 404 000,00	0,00	0,00	4 404 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2028-09-30	4 152 000,00	0,00	0,00	4 152 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2029-09-30	3 549 936,00	0,00	69 932,00	3 480 004,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2030-09-30	2 503 576,00	0,00	0,00	2 503 576,00
Summa			18 082 812,00	0,00	69 932,00	18 012 880,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 473 300 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 904	25 000
Upplupna räntekostnader	118 643	31 814
Upplupna driftskostnader	0	18 871
Upplupna elkostnader	23 795	17 298
Upplupna värmekostnader	157 070	157 557
Upplupna revisionsarvoden	20 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	90 590	57 295
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	376 479
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	7 102	382 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 337	1 093 377

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	25 824 000	25 824 000

Not 19 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 2026-03

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signering.
Möln dal

Dimitrios Meintanis,

Jenny Janhäll,

Sebastian Schill,

Roger Ström

Marianne Höglund,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vad som framgår av den digitala signeringen

Revise Sverige AB

Arthur Kozak,
Extern Revisor

Martin Regström,
Förtroendevald revisor



RBF Mölndalshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mölndalshus 1 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



Verification

Document ID 09222115557574429450

Document

Årsredovisning 2025 Brf Mölndalshus nr1

Main document

24 pages

Initiated on 2026-04-01 18:37:54 CEST (+0200) by

Katarina Fjelstad (KF)

Finalised on 2026-04-02 10:40:21 CEST (+0200)

Initiator

Katarina Fjelstad (KF)

Riksbyggen

katarina.x.fjelstad@riksbyggen.se

Signatories

Dimitrios Meintanis (DM)

dimitrios.meidanis@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Dimitrios Meintanis"

Signed 2026-04-01 18:40:06 CEST (+0200)

Sebastian Schill (SS)

schill_93@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SEBASTIAN SCHILL"

Signed 2026-04-02 08:24:25 CEST (+0200)

Jenny Janhäll (JJ)

jenny.janhall@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jenny Estrid Ingeborg Janhäll"

Signed 2026-04-01 20:46:51 CEST (+0200)

Roger Ström (RS)

rogerstrom210625@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROGER STRÖM"

Signed 2026-04-01 20:26:26 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574429450

Martin Regström (MR)
martin.regstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARTIN
REGSTRÖM"
Signed 2026-04-02 09:56:03 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@revise.se



The name returned by Swedish BankID was "Artur
Kozak"
Signed 2026-04-02 10:40:21 CEST (+0200)

Marianne Höglund (MH)
marianne.hoglund@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIANNE
HÖGLUND"
Signed 2026-04-02 08:21:00 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

