



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 304 kr/kvm	 Investeringsbehov 334 kr/kvm	 Skuldsättning 928 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 57 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 725 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Gastorp i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
304 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen konstaterar att föreningens sparande per kvadratmeter har ökat från 286 kr/kvm föregående år till 304 kr/kvm under året, vilket är en positiv utveckling och visar att föreningen fortsatt har ett relativt högt sparande, vilket ligger på en bra nivå för att möta framtida underhåll och investeringar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
334 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Planen ses över och uppdateras varje år för att ha kontroll över kommande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

NYCKELTAL



Skuldsättning
928 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har valt att inte genomföra några amorteringar under året eftersom föreningens skuldsättning bedöms ligga på en rimlig nivå. Föreningen bedöms även ha fortsatt ekonomiskt utrymme att vid behov ta upp nya lån för framtida investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg enligt riktvärdena, vilket innebär att föreningens ekonomi i dagsläget inte är känslig för ränteförändringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
57 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden avser endast föreningens gemensamma anläggningar och blir därför inte helt jämförbar med riktvärdet.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Ingen kommentar.

NYCKELTAL



Årsavgift
725 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en långsiktig underhålls- och investeringsplan för att kunna bedöma behovet av framtida avgiftsförändringar. Under 2025 höjdes årsavgiften med 6 %, och inför 2026 har avgiften höjts med ytterligare 5 %. Styrelsen bedömer att dessa höjningar är nödvändiga för att möta framtida underhålls- och investeringsbehov samt för att behålla en stabil ekonomi i föreningen.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gastorp i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 749400-0420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gastorp 10:1	1966-01-01	1966
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 203
45	p-platser	0
Totalt 186 objekt		14 203

Föreningens lägenheter fördelas på: 141 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom 16 st gästparkeringar för bil, samt 3 st för husvagnar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennart Sjöström	Ordförande	2020-09-17
Lars Aronsson	Ledamot	2017-05-31
Krister Andersson	Ledamot	2024-12-10
Kerstin Hallén	Ledamot	2024-06-23
Bodil Karlsson	Ledamot	2021-12-09
Magnus Blomqvist	Ledamot	2020-09-17
Ann-Charlotte Berntsson	Suppleant	2025-10-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Sjöström och Kerstin Hallén

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Sjöström, Lars Aronsson, Bodil Karlsson och Magnus Blomqvist.

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

Valberedning har varit: Tomas Dahlqvist (sammankallande), samt Kerstin Malm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 statusbesiktning av fastigheten utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-20.

Ny Lekplats.
Kronklippning av träd.
Byte av spillvattnet på 9 villor därmed är villorna klara.
Ny belysning i torkrum 2 och i trappan till tvättstugan samt på lekplatsen.
Tätning av köksrören på Holmåkravägen 3.
Balkongbesiktning är utförd.
Bytt 3 garageportar.
Takpapp bytt på Holmåkravägen 1, 3 samt Kornvägen 2.
Fjärrvärmecentraler är bytta i 7 st lägenheter.
Balkongbrädor har bytts ut enligt prioritering.
3 st träd är nedtagna.
10 st stolpbelysningar är utbytta.
2 städdagar är gjorda.
En trädgårdsgrupp har bildats.



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

2019 - Renovering av båda tvättstugorna.
2019 - Byte av spill- och vattenledningar Holmåkravägen 15.
2021 - Byte av spill- och vattenledningar Holmåkravägen 11.
2021 - Bytt stolpbelysning Kornvägen 4 och Holmåkravägen 1.
2021 - Bytt torkutrustning i torkrum 1.
2021 - Nytt garagetak Holmåkravägen 15.
2022 - Byte av spill- och vattenledningar Holmåkravägen 9.
2023 - Byte av spill- och vattenledningar Holmåkravägen 7.
2023 - Ny ledbelysning på gångväg och på lekplats.
2023 - Nytt tak på Holmåkravägen 5 - 7.
2024 - Bytt ut 13 st fjärrvärmecentraler.

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

Byta spill- och vattenledningar under Holmåkravägen 1 och 3. Färdigställa takpappbytet på radhusen under innevarande år samt byta takpapp på samtliga villor under 2027. Vi arbetar även med planering och underlag för att kunna installera elbilsladdning. Vi fortsätter även att arbeta enligt vår underhållsplan.

För att säkerställa finansieringen av det framtida arbetet och föreningens likviditet kommer föreningen att behöva uppta lån under kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 228.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	304	286	265	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	928	928	928	787	787
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	928	928	928	787	787
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	57	62	55	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	725	691	621	586	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	745	715	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 543	10 049	9 214	8 793	8 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 546	3 140	-2 828	-1 422	-3 010
Soliditet, %	27	13	0	13	21

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 379 939	0	0	3 379 939
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 218 356	0	409 273	1 627 629
S:a bundet eget kapital, kr	4 598 295	0	409 273	5 007 568
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 493 052	3 140 131	-409 273	-2 762 194
Årets resultat, kr	3 140 131	-3 140 131	3 546 048	3 546 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 352 921	0	3 136 775	783 854
S:a eget kapital, kr	2 245 374	0	3 546 048	5 791 422

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 727 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 352 921
Årets resultat, kr	3 546 048
Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 727
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	783 854

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	783 854

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 543 157	10 049 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 903	107 605
Summa Rörelseintäkter		10 584 060	10 156 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 263 422	-5 265 612
Övriga externa kostnader		-200 541	-238 761
Personalkostnader	Not 5	-532 851	-552 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-657 962	-471 707
Summa Rörelsekostnader		-6 654 777	-6 528 451
Rörelseresultat		3 929 284	3 628 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 903	36 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 139	-524 504
Summa Finansiella poster		-383 236	-488 345
Resultat efter finansiella poster		3 546 048	3 140 131
Resultat före skatt		3 546 048	3 140 131
Årets resultat		3 546 048	3 140 131



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	18 687 998	12 348 523
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	3 550
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	218 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 906 748	12 352 073
Summa Anläggningstillgångar		18 906 748	12 352 073

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 940	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 000 213	3 711 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	432 505	440 781
Summa Kortfristiga fordringar		2 435 658	4 152 437

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		21 342 406	17 504 510
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 379 939	3 379 939
Fond för yttre underhåll	1 627 629	1 218 356
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 007 568	4 598 295

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 762 194	-5 493 052
Årets resultat	3 546 048	3 140 131
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	783 854	-2 352 921

Summa Eget kapital	5 791 422	2 245 374
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 934 969	2 934 969
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 934 969	2 934 969

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se Not 11)	10 244 500	10 244 500
Leverantörsskulder	1 194 122	958 707
Skatteskulder	104 207	124 760
Övriga kortfristiga skulder	166 632	192 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	906 555	803 508
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	12 616 016	12 324 167

Summa Skulder	15 550 985	15 259 136
----------------------	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder	21 342 406	17 504 510
---------------------------------------	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 929 284	3 628 476
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	657 962	471 707
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	657 962	471 707
Erhållen ränta	12 903	36 159
Erlagd ränta	-396 139	-524 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 204 010	3 611 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 156	-22 160
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	291 849	269 529
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	263 693	247 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 467 702	3 859 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 212 637	-1 750 681
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 212 637	-1 750 681
Årets kassaflöde	-2 744 935	2 108 527
Likvida medel vid årets början	4 711 328	2 602 801
Likvida medel vid årets slut	1 966 393	4 711 328



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 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	9 906 012	9 345 048
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	384 862	476 184
	Hyror garage och parkeringsplatser	236 805	237 569
	Övriga primära intäkter	33 328	16 876
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 561 007	10 075 677
	Hysesbortfall	-17 850	-26 355
	<i>Summa</i>	-17 850	-26 355
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 543 157	10 049 322
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	94 364
	Övriga sekundära intäkter	40 903	13 241
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 903	107 605



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-671 851	-792 624
	Snö och halk-bekämpning	-220 319	-172 877
	Reparationer	-988 757	-774 525
	Planerat underhåll	-111 727	-445 659
	Försäkringsskador	0	-40 398
	El	-192 306	-180 961
	Uppvärmning	-30 964	-30 575
	Vatten	-587 558	-676 056
	Sophämtning	-470 351	-343 205
	Fastighetsförsäkring	-294 605	-199 921
	Kabel-TV och bredband	-272 193	-263 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 420 434	-1 341 755
	Övriga driftkostnader	-2 358	-3 716
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 263 422	-5 265 612

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-193 060	-196 189
	Revisionsarvode	-7 620	-9 734
	Övriga arvoden	-239 425	-265 333
	Sociala avgifter	-88 872	-80 365
	Övriga personalkostnader	-3 875	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-532 851	-552 371

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 732 022	41 981 342
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 441 500	1 441 500
	Årets investeringar	6 993 887	1 750 681
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 076 551	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	51 090 858	45 173 523
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 824 999	-32 356 842
	Årets avskrivningar	-654 412	-468 157
	Återförda avskrivningar	1 076 551	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 402 860	-32 824 999
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 687 998	12 348 524
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 838 000	113 838 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	131 805 000	131 805 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	245 643 000	245 643 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	19 302 300	19 302 300
	Varav i eget förvar	-2 926 300	-2 926 300
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 376 000	16 376 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	471 820	471 820
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	471 820	471 820
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-468 270	-464 720
	Årets avskrivningar	-3 550	-3 550
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-471 820	-468 270
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	3 550

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	218 750	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	218 750	0

Avser påbörjat byte av takpapp på Kornvägen 4, blir klart i början av 2026.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 966 393	3 711 328
Övriga fordringar	33 820	328
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 000 213	3 711 656

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 505	440 781
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	432 505	440 781

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,50%	2026-07-30	4 744 500	0
Stadshypotek AB	2,50%	2026-07-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,54%	2026-03-03	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,54%	2026-03-04	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,98%	2027-06-01	2 934 969	0
			13 179 469	0

Långfristig del	2 934 969
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 244 500
Kortfristig del	10 244 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Årsredovisningen är upprättad, Mölndal 2026-05-10

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 Gastorp i Mölndal, org.nr. 749400-0420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gastorp i Mölndal för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller 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 Gastorp 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 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 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 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 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

Linus Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lennart Sjöström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:10:04



Krister Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:22:16



Lars Aronsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:16:55



Bodil Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:04:44



Kerstin Hallén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:04:22



Magnus Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:17:28



Linus Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:17:06



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:11:13



Revisionsberättelse 2025

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

Linus Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:08:25



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:01:59



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.