
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Mölnadalshus nr 2
Org nr: 757201–7502



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 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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

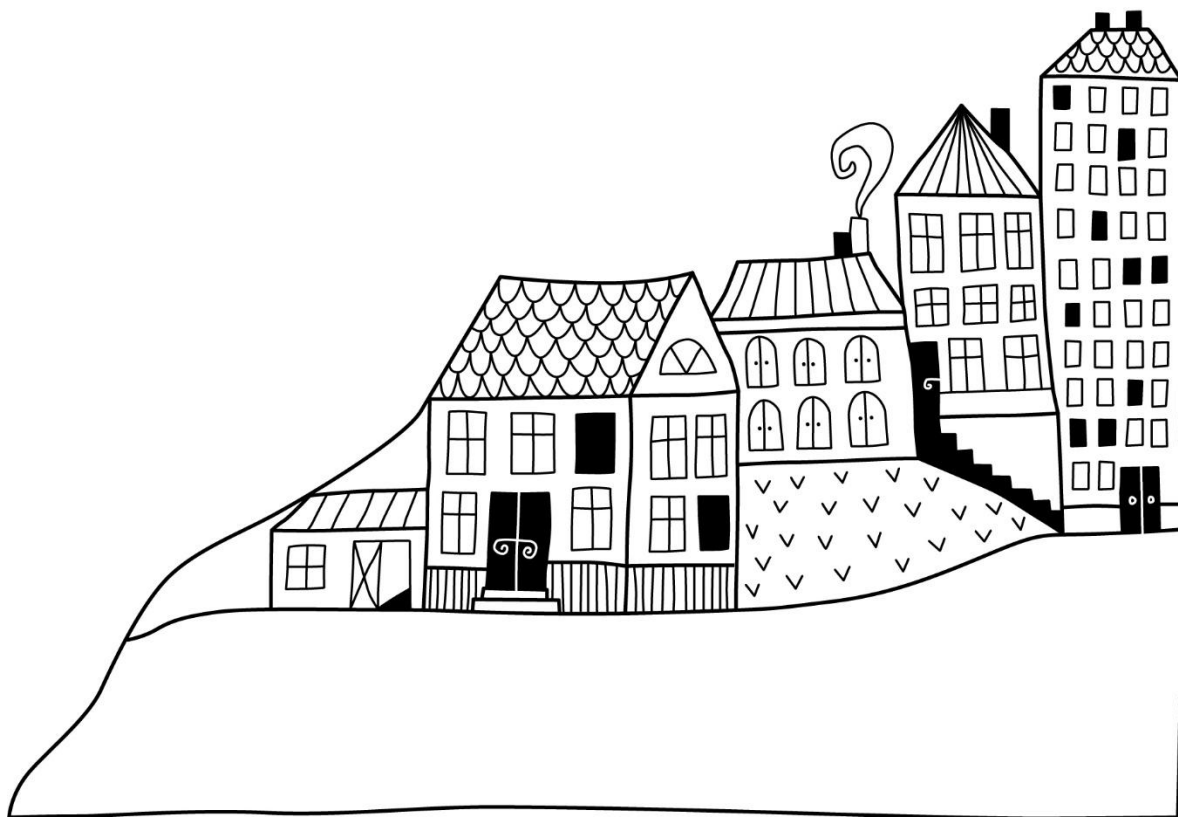
Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord

Kommande underhåll





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Mölnadalshus nr 2 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 har sitt säte i Mölnadal kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 166% till 191%.

I resultatet ingår avskrivningar med 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 027 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vågen 1 och Kräftan 3 i Mölnadal Kommun med adresserna Tvillinggatan 1-7, Lammevallsgatan 44 samt Stenbrogatan 2-4. på dessa fastigheter har år 1960 uppförts bostadshus med 170 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 10 156 kvadratmeter. Dessutom finns 46 garage och 107 avgiftsbelagda parkeringsplatser

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	12
2 rum och kök	90
3 rum och kök	62
4 rum och kök	6
Summa	170

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
P-plats med el	106
Garageplats varm	47
Lokal	5
Förråd	2
Summa	160

Total tomtarea	19 198 m ²
Total bostadsarea	10 156 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 875 m²

Årets taxeringsvärde	176 103 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	185 909 000 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 291 tkr och planerat underhåll för 563 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2022-2023	Under 2022-2023 har byten av vattenrören, både varm- och kallvatten i samtliga byggnaders källare skett.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	193 268
Installationer	344 290
Markytor	25 660

Planerat underhåll

	År
Kulvertar	2026
Tak	2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lucia Carlund	Ordförande	2026
Emelie Larqvist	Sekreterare	Avgått
Drilon Kashari	Vice ordförande	2027
Noah Cardoso Barreto	Ledamot	2027
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleni Tavridou	Suppleant	2027
Ulf Karlsson	Suppleant	2026
Emma Cederholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2026
Helena Sandberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson	2026
Pier Brink	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Larsson	2026
Jan Svanberg	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 206 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 817	8 316	7 287	6 904	6 699
Resultat efter finansiella poster*	1 289	669	655	-398	917
Soliditet %*	19	16	15	13	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	86	81	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	818	766	674	644	628
Energikostnad kr/kvm*	193	210	180	176	196
Sparande kr/kvm*	235	145	124	57	153
Skuldsättning kr/kvm*	2 198	2 243	2 026	2 072	1 798
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 388	2 437	2 190	2 239	1 943
Räntekänslighet %*	2,9	3,2	3,2	3,5	3,1

* 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

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	584 261	8 336 841	-4 631 118	668 938
Disposition enl. årsstämmobeslut			668 938	-668 938
Reservering underhållsfond		931 000	-931 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-563 218	563 218	
Årets resultat				1 289 478
Vid årets slut	584 261	8 704 623	-4 329 962	1 289 478

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 962 180
Årets resultat	1 289 478
Årets fondreservering enligt stadgarna	-931 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	563 218
Summa	-3 040 484

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 040 484**

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	8 816 949	8 315 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 062	2 797
Summa		8 988 011	8 318 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 180 141	-3 879 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 754 372	-1 640 369
Personalkostnader	Not 6	-230 737	-286 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-737 460	-787 460
Summa rörelsekostnader		-6 902 710	-6 593 236
Rörelseresultat		2 085 301	1 725 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 837	29 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-813 661	-1 085 448
Summa finansiella poster		-795 823	-1 056 413
Resultat efter finansiella poster		1 289 478	668 938
Årets resultat		1 289 478	668 938



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 869 220	27 606 680
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 869 220	27 606 680
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 500	297 500
Summa anläggningstillgångar		27 166 720	27 904 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	245	0
Övriga fordringar	Not 14	80 733	79 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	622 287	577 177
Summa kortfristiga fordringar		703 265	656 854
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 240 999	2 621 766
Summa kassa och bank		5 240 999	2 621 766
Summa omsättningstillgångar		5 944 264	3 278 619
Summa tillgångar		33 110 984	31 182 800



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		584 261	584 261
Fond för yttre underhåll		8 704 623	8 336 841
Summa bundet eget kapital		9 288 884	8 921 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 329 962	-4 631 118
Årets resultat		1 289 478	668 938
Summa fritt eget kapital		-3 040 484	-3 962 180
Summa eget kapital		6 248 400	4 958 922
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 125 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		13 125 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 125 249	15 745 249
Leverantörsskulder	Not 18	1 024 185	524 724
Skatteskulder	Not 19	31 068	13 148
Övriga skulder	Not 20	345 232	141 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 211 849	798 947
Summa kortfristiga skulder		13 737 584	17 223 878
Summa eget kapital och skulder		33 110 984	31 182 800



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 085 301	1 725 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	737 460	787 460
	2 822 761	2 512 811
Erhållen ränta	17 837	29 035
Erlagd ränta	-801 945	-1 083 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 038 654	1 458 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-46 411	-73 174
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 121 990	-399 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 114 233	986 201
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-6 289 251
Investeringar i pågående byggnation		4 378 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 911 160
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-495 000	-495 000
Upptagna lån	0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 000	2 505 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 619 233	1 580 041
Likvida medel vid årets början	2 621 766	1 041 725
Likvida medel vid årets slut	5 240 999	2 621 766



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.

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	Komponent	40
Tillkommande utgifter	Komponent	Klar
Inventarier	Komponent	Klar

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	7 108 236	6 581 664
Hyror, bostäder	730	980
Hyror, lokaler	15 042	15 232
Hyror, garage	230 615	230 232
Hyror, p-platser	215 849	220 624
Hyror, övriga	1 700	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 466	-11 256
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 536	-3 153
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 070	-13 460
Bränsleavgifter, bostäder	1 198 992	1 198 992
Övriga lokalintäkter	3 200	1 900
Övriga avgifter	3 300	555
Övriga ersättningar	77 362	93 491
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-10
Summa nettoomsättning	8 816 949	8 315 790

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	171 062	2 797
Summa övriga rörelseintäkter	171 062	2 797

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-563 218	-140 743
Reparationer	-291 038	-301 864
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-304 110	-286 190
Försäkringspremier	-143 659	-128 270
Kabel- och digital-TV	-203 163	-202 139
Återbäring från Riksbyggen	4 800	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 157	-3 099
Serviceavtal	-27 928	-26 667
Obligatoriska besiktningar	-48 486	-12 706
Snö- och halkbekämpning	-110 250	-103 993
Förbrukningsinventarier	-9 335	-21 342
Fordons- och maskinkostnader	-1 201	-1 782
Vatten	-498 980	-572 592
Fastighetsel	-267 024	-277 366
Uppvärmning	-1 366 305	-1 465 780
Sophantering och återvinning	-328 397	-315 946
Förvaltningsarvode drift	-20 690	-20 327
Summa driftskostnader	-4 180 141	-3 879 205

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 554 339	-1 470 702
Lokalkostnader	0	-1 000
Resekostnader	-106	0
IT-kostnader	-18 692	-16 409
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-28 750
Övriga försäljningskostnader	-9 526	-7 217
Övriga förvaltningskostnader	-41 416	-32 328
Kreditupplysningar	-1 293	-4 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 715	-46 365
Representation	-4 632	-2 883
Kontorsmateriel	-10 495	-9 550
Telefon och porto	-5 198	-5 883
Medlems- och föreningsavgifter	-6 800	-8 830
Bankkostnader	-6 406	-5 214
Övriga externa kostnader	-33 756	-363
Summa övriga externa kostnader	-1 754 372	-1 640 369

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 736
Styrelsearvoden	-163 006	-211 659
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 446	-21 210
Övriga kostnadsersättningar	-954	0
Pensionskostnader	-1 200	15 263
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-54 131	-66 560
Summa personalkostnader	-230 737	-286 202

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-597 801	-647 801
Avskrivning Markanläggningar	-139 659	-139 659
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-737 460	-787 460

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 709	27 352
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	47
Övriga ränteintäkter	1 056	1 635
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 837	29 035



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-813 659	-1 037 205
Övriga räntekostnader	-2	-508
Övriga finansiella kostnader (pantbrevskostnad)	0	-47 735
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-813 661	-1 085 448

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 777 307	45 488 056
Mark	957 000	957 000
Markanläggning	6 792 759	6 792 759
	59 527 066	53 237 815

Årets anskaffningar

Byggnader	0	6 289 251
	0	6 289 251

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**59 527 066 59 527 066****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-28 921 700	-28 273 899
Markanläggningar	-2 998 685	-2 859 026
	-31 920 385	-31 132 925

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-597 801	-647 801
Årets avskrivning markanläggningar	-139 659	-139 659
	-737 460	-787 460

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-32 657 846 -31 920 385****Restvärde enligt plan vid årets slut****26 869 220 27 606 680****Varav**

Byggnader	22 257 805	22 855 606
Mark	957 000	957 000
Markanläggningar	3 654 415	3 794 074

Taxeringsvärden

Bostäder	175 000 000	185 000 000
Lokaler	1 103 000	909 000

Totalt taxeringsvärde**176 103 000 185 909 000**

varav byggnader

113 103 000 107 909 000

varav mark

63 000 000 78 000 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	396 960	396 960
Installationer	879 125	879 125
	1 276 085	1 276 085
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-328 905	0
	-328 905	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	947 180	1 276 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-396 960	-396 960
Installationer	-879 125	-879 125
	-1 276 085	-1 276 085
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	328 905	0
	328 905	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-947 180	-1 276 085
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	297 500	297 500
Summa andra långfristiga fordringar	297 500	297 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-155	0
Kundfordringar	400	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	245	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80 733	79 677
Summa övriga fordringar	80 733	79 677

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	153 108	143 659
Förutbetalt förvaltningsarvode	415 472	374 344
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 505	50 439
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 920	1 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 282	6 815
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	622 287	577 177

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	-127
Bankmedel	1 044 222	1 027 513
Transaktionskonto	4 196 777	1 594 380
Summa kassa och bank	5 240 999	2 621 766

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 250 249	24 745 249
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 125 249	-15 745 249
Långfristig skuld vid årets slut	13 125 000	9 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,71%	2026-03-28	1 370 249,00	0,00	120 000,00	1 250 249,00
SBAB	3,02%	2027-03-15	4 625 000,00	0,00	125 000,00	4 500 000,00
SBAB	3,39%	2025-08-20	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,24%	2025-08-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,93%	2032-07-09	9 250 000,00	0,00	250 000,00	9 000 000,00
SBAB	2,59%	2026-06-24	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,41%	2026-08-20	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2026-09-01	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
Summa			24 745 249,00	0,00	495 000,00	24 250 249,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 000,00kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 495 000kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SWEDBANK lån om 1 250 249 kr, SBAB lån om 3 500 000, STADSHYPOTEK lån om 3 000 000 och 3 000 000 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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	459 977	192 038
Ej reskontraförda leverantörsskulder	564 208	332 686
Summa leverantörsskulder	1 024 185	524 724

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	304 110	286 190
Debiterad preliminärskatt	-273 042	-273 042
Summa skatteskulder	31 068	13 148

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	241 245	0
Medlemmarnas reparationsfonder	102 912	102 912
Skuld för moms	1 075	1 003
Skuld sociala avgifter och skatter	0	50 263
Avräkning lön	0	-12 369
Summa övriga skulder	345 232	141 809

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 092	0
Upplupna räntekostnader	14 530	2 814
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 172	23 202
Upplupna elkostnader	27 353	24 384
Upplupna värmekostnader	173 640	186 332
Upplupna revisionsarvoden	30 500	30 000
Upplupna styrelsearvoden	114 870	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 568	21 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 687	12 380
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	754 438	498 570
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 211 849	798 947

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 571 000	25 571 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 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 2026-04-17

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Möln dal

Lucia Carlund

Drilon Kashari

Eleni Tavridou
(i egenskap av suppleant)

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt
BoRevision AB

Emil Persson
Extern revisor / BoRevision AB

Helena Sandberg
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2, org.nr. 757201-7502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2 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 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 Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2 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 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

Helena Sandberg
Av föreningen vald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtynad 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.

Styrelsens ord

Ordförande har ordet

Det har varit ett händelserikt år, och nu är det dags att summera allt vi hunnit med tillsammans. Under året har vi påbörjat arbetet med att iordningställa våra fyra skyddsrum. Vi har också målat om i samtliga torkrum i tvättstugorna. Vi har genomfört två mycket uppskattade aktivitetsdagar. Då vi tillsammans rensat förråd och källare, tagit hand om övergivna cyklar och annat material, samt gjort fint i trädgårdarna.

Dagarna avslutades i god gemenskap med grillning och lottdragning av fina priser.

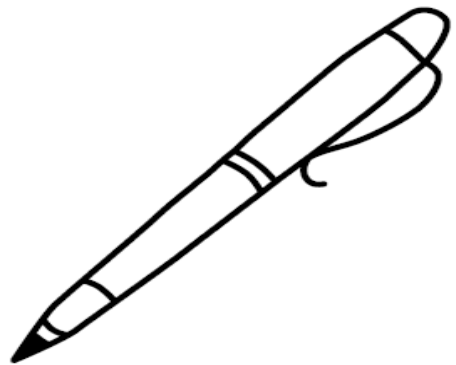
Lucia Carlund

Ordförande

Kommande underhåll

Under kommande 5 år planerar föreningen följande underhåll och förbättringsåtgärder:

- OVK
- Ombyggnation av kulvertarna mellan husen.
- Installera två fordonspärrar.
- Färdigställande av våra fyra skyddsrum.
- Byte av armatur till LED i trapphus och övriga gemensamma utrymmen inomhus, vilket bidrar till energibesparing och lägre kostnader för föreningen.
- Öppna upp bastun för fler enskilda bokningar och längre öppettider. Installera tidsstyrt timmer så att inte bastun står och brinner i onödan.
- Översyn av fastighetens tak och stuprännor.



RB BRF Mölndalshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Mölndalshus 2 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860