



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Björkåsen i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Björkåsen i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716443-9445 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Livered 1:326   | 1989-01-01    | 1988 och 1989        |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Försäkringsbolag. 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 50               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 694                    |
| Totalt 50 objekt |                                       | 3 694                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 21 st 2 rok, 10 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                 | Typ | Org. Nr     | Andel    | Ändamål                                                                                                                                  |
|----------------------|-----|-------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mölndal Livered GA:4 | G:A | 717907-9566 | 50 / 116 | Vägar, Kvartersmark, Belysning, Alla gemensamma byggnader, Vatten-och avloppsledningar, Dagvattenledningar, Tele-, Tv-och dataanläggning |
| Totalt 1 objekt      |     |             |          |                                                                                                                                          |

Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------|-------------|------------|------------|
| Magdalena Rydén | Ordförande  | 2017-05-22 |            |
| Tony Björkberg  | Ledamot     | 2017-05-22 |            |
| Mats Ihlbom     | Ledamot     | 2017-05-22 |            |
| Malin Bondesson | HSB ledamot | 2023-06-01 |            |
| Sanna Larén     | Ledamot     | 2022-06-20 |            |
| Clara Sekander  | Suppleant   | 2024-06-01 |            |
| Marcus Losell   | Ledamot     | 2018-05-23 | 2025-09-30 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magdalena Rydén och Sanna Larén ledamöter samt Clara Sekander suppleant.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tony Björkberg, Magdalena Rydén och Mats Ihlbom.

Revisorer har varit: Lars Olof Dahlén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Niklas Fredriksson och Therese Brynolfsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Under kommande fem år har vi enligt vår underhållsplan två stora åtgärder i form av målning av samtliga hus, fördelat på två år, och takbyte. Vi har gått över både tak och fasader i år och kan skjuta fram dessa några år men kommer ändå förmodligen ske inom en femårsperiod. Vi ska också genomföra ventilationsrensning och OVK enligt regelverk.

Planerade underhåll kommande 5 åren

- Byte av termostater
- Byte av värmepannor löpande
- Byte eller målning av entrédörrar och fönster

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 385   | 322   | 207   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 294 | 4 321 | 4 367 | 0     | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 294 | 4 321 | 4 367 | 4 394 | 4 415 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 5     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 3     | 17    | 17    | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 921   | 886   | 820   | 0     | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 98    | 99    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 927   | 905   | 824   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 420 | 3 285 | 3 044 | 2 838 | 2 842 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 765   | 4 715 | 364   | 260   | 520   |
| Soliditet, %                           | 52    | 51    | 43    | 43    | 42    |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 4 706 891                  | 0                                                                      | 0                         | 4 706 891                  |
| Underhållsfond, kr                    | 5 675 114                  | 0                                                                      | 1 127 670                 | 6 802 784                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>10 382 005</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 127 670</b>          | <b>11 509 675</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 410 799                  | 4 715 105                                                              | -1 127 670                | 5 998 235                  |
| Årets resultat, kr                    | 4 715 105                  | -4 715 105                                                             | 764 859                   | 764 859                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>7 125 904</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-362 811</b>           | <b>6 763 094</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>17 507 909</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>764 859</b>            | <b>18 272 769</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 354 000 kr samt ianspråktagande skett med 226 330 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 | 7 125 905        |
| Årets resultat, kr                                  | 764 859          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 354 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 226 330          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 763 094</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>6 763 094</b> |

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 | 3 420 184  | 3 284 950  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 12 226     | 57 854     |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 3 432 410  | 3 342 804  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 607 886 | -1 607 217 |
| Övriga externa kostnader                                                    |       | -66 122    | -51 695    |
| Personalkostnader                                                           | Not 4 | -156 055   | -144 108   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 5 | -429 356   | 3 778 165  |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -2 259 419 | 1 975 145  |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 172 990  | 5 317 949  |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 69 639     | 102 373    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -477 771   | -705 217   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -408 132   | -602 844   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 764 859    | 4 715 105  |
| Resultat före skatt                                                         |       | 764 859    | 4 715 105  |
| Årets resultat                                                              |       | 764 859    | 4 715 105  |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 6 | 28 264 235        | 28 685 843        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 7 | 0                 | 7 748             |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>28 264 235</b> | <b>28 693 591</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>28 264 235</b> | <b>28 693 591</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                   |                   |
| Kundfordringar                               |       | 0                 | 5 787             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 2 139 044         | 1 971 498         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 307 476           | 350 690           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | <b>2 446 520</b>  | <b>2 327 975</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |       |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |       | 2 000 000         | 3 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |       | <b>2 000 000</b>  | <b>3 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |       |                   |                   |
| Kassa och bank                               |       | 2 075 457         | 40 576            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |       | <b>2 075 457</b>  | <b>40 576</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |       | <b>6 521 977</b>  | <b>5 368 551</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |       | <b>34 786 212</b> | <b>34 062 142</b> |



# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 4 706 891  | 4 706 891  |
| Fond för yttre underhåll  | 6 802 784  | 5 675 114  |
| Summa Bundet eget kapital | 11 509 675 | 10 382 005 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 5 998 235 | 2 410 799 |
| Årets resultat           | 764 859   | 4 715 105 |
| Summa Fritt eget kapital | 6 763 093 | 7 125 905 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 18 272 768 | 17 507 910 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |   |            |
|-------------------------------------------------|--------|---|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 0 | 15 861 085 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 0 | 15 861 085 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |         |
|-------------------------------------------------|--------|------------|---------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 15 861 085 | 100 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 311 889    | 266 127 |
| Skatteskulder                                   |        | 38 736     | 27 995  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 11 | 301 734    | 299 025 |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 16 513 444 | 693 147 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 16 513 444 | 16 554 232 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 34 786 212 | 34 062 142 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

|                                                                              |           |            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |            |
| Rörelseresultat                                                              | 1 172 990 | 5 317 949  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |            |
| Avskrivningar                                                                | 429 356   | -3 778 165 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 429 356   | -3 778 165 |
| Erhållen ränta                                                               | 36 061    | 102 373    |
| Erlagd ränta                                                                 | -477 771  | -705 217   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 160 637 | 936 940    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 82 356    | 60 317     |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 59 212    | -141 054   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 141 568   | -80 737    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 302 205 | 856 203    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -100 000  | -100 000   |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -100 000  | -100 000   |
| Årets kassaflöde                                                             | 1 202 205 | 756 203    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 4 995 107 | 4 238 904  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 6 197 311 | 4 995 107  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

**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 42 423 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.

**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 möte 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.

| Not 2                   | Nettoomsättning                         | 2025-01-01       | 2024-01-01       |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
|                         |                                         | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                         |                  |                  |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 403 176        | 3 272 148        |
|                         | Övriga primära intäkter                 | 17 008           | 12 802           |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>3 420 184</b> | <b>3 284 950</b> |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>3 420 184</b> | <b>3 284 950</b> |

| Not 3 | Driftskostnader                                                                          | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                                                                   |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning                                                        | -861 661          | -811 695          |
|       | Reparationer                                                                             | -126 969          | -132 877          |
|       | Planerat underhåll                                                                       | -226 330          | -241 076          |
|       | El                                                                                       | -11 000           | -63 000           |
|       | Fastighetsförsäkring                                                                     | -75 996           | -70 696           |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift                                                     | -303 370          | -286 770          |
|       | Övriga driftkostnader                                                                    | -2 560            | -1 102            |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                                             | <b>-1 607 886</b> | <b>-1 607 217</b> |
| Not 4 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                   |                   |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -108 100          | -100 300          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 000            | -2 000            |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -8 000            | -8 000            |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -37 107           | -33 808           |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -848              | 0                 |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-156 055</b>   | <b>-144 108</b>   |
| Not 5 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|       | Återföring av nedskrivningar                                                             | 0                 | 4 207 523         |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -421 608          | -421 608          |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -7 748            | -7 750            |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-429 356</b>   | <b>3 778 165</b>  |

| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 37 775 115        | 37 775 115        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 241 885           | 241 885           |
|       | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 017 000</b> | <b>38 017 000</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -9 331 157        | -8 909 549        |
|       | Årets avskrivningar                          | -421 608          | -421 608          |
|       | Ingående nedskrivningar                      | 0                 | -4 207 523        |
|       | Återförda nedskrivningar                     | 0                 | 4 207 523         |
|       | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 752 765</b> | <b>-9 331 157</b> |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>              | <b>28 264 235</b> | <b>28 685 843</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 42 978 000        | 41 178 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                 | 0                 |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 29 166 000        | 30 496 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                 | 0                 |
|       | <b>Summa</b>                                 | <b>72 144 000</b> | <b>71 674 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                         | 41 955 003        | 41 955 003        |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|       | <b>Ställda säkerheter</b>                    | <b>41 955 003</b> | <b>41 955 003</b> |
| Not 7 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 158 140           | 158 140           |
|       | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>158 140</b>    | <b>158 140</b>    |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -150 392          | -142 642          |
|       | Årets avskrivningar                          | -7 748            | -7 750            |
|       | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-158 140</b>   | <b>-150 392</b>   |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>              | <b>0</b>          | <b>7 748</b>      |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
|-------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 2 121 854        | 1 954 531        |
| Skattekonto                    | 17 190           | 16 967           |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>2 139 044</b> | <b>1 971 498</b> |

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 81 400         | 75 996         |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 33 578         | 99 696         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 192 498        | 174 998        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>307 476</b> | <b>350 690</b> |

| Not 10 | 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB,               | 3,02%            | 2026-11-09        | 8 727 500         | 0                           |
| SBAB,               | 3,02%            | 2026-11-09        | 7 133 585         | 100 000                     |
|                     |                  |                   | <b>15 861 085</b> | <b>100 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 0          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 15 861 085 |
| Kortfristig del                                           | 15 861 085 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 100 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 400 000    |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,02%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 290 734        | 288 525        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 11 000         | 10 500         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>301 734</b> | <b>299 025</b> |

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. Årsredovisningens innehåll blev beslutad 2026-02-18.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Björkåsen i Mölndal, org.nr. 716443-9445

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Björkåsen i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Björkåsen i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Olof Dahlén  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Magdalena Rydén**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:12:35



**Tony Björkberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:21:27



**Malin Bondesson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 09:45:29



**Sanna Friedmann Larén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:57:01



**Mats Ihlbom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:47:56



**Lars Dahlén**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:05:37



**Emil Persson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:09:32



## Revisionsberättelse 2025

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

**Lars Dahlén**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:53:21



**Emil Persson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:09:45



# 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.