







Årsredovisning 2025

HSB Brf Brännås i Mölndal

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Brännås i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0519 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsfiskaren 11	1960-01-01	1960
Nattskärran 22	1960-01-01	1960
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
20	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 580
Totalt 60 objekt		**3 580**

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olof Bjarnesjö	Ordförande	2024-05-07	
Ann Emanuelsson	HSB Ledamot	2025-11-27	
Louise Hasselblad	Ledamot	2025-05-11	
Carin Frantzich	Ledamot	2025-05-11	
Olav Skjølingstad	Ledamot	2022-07-07	
Marie-Louise Litzén	Suppleant	2025-05-11	
Kristoffer Braaf	Suppleant	2025-05-11	
Berne Hultin	HSB Ledamot	2020-10-21	2025-11-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olav Skjølingstad, Olof Bjarnesjö.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olof Bjarnesjö, Louise Hasselblad, Carin Frantzich och Olav Skjølingstad.

Revisorer har varit: Linn Alami med Marion Hutinel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Helen Lindmark (sammankallande) och Stefán Björnsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-04.

Föreningen har slutfört relining av VVC-stammar under 2025.

Föreningen har haft gemensam städdag, grillning samt adventsfika tillsammans.

I samband med att relining av VVC-stammar genomfördes under året tog föreningen upp ett nytt lån för att finansiera åtgärden.

Kommande händelser:
Styrelsen planerar att, i enlighet med fastställd budget för 2026, ta upp ett nytt lån för att finansiera kommande åtgärder.

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

Årtal	Åtgärd
2022	Relining av inre avloppsstammar.
2023	Relining av yttre avloppsstammar.
2024	Relining av VVC-stammar
2024	Takbyte tvättstuga
2025	Relining av VVC-systemet samt energieffektivisering

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadmålning
2027	Renovering värmeledningar och radiatorer.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	92	117	34	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 568	3 293	3 317	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 568	3 293	3 317	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	187	169	161	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	827	788	764	707	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	862	795	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 980	2 839	2 729	2 615	2 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	80	-3 876	-420	-1 220
Soliditet, %	33	34	35	6	9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostndader och högre avskrivningar. De högre avskrivningarna täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -169 025 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 92 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	300 000	0	0	300 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	10 000 000	0	0	10 000 000
Underhållsfond, kr	251 368	0	252 000	503 368
S:a bundet eget kapital, kr	**10 551 368**	**0**	**252 000**	**10 803 368**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 763 896	79 860	-252 000	-3 936 036
Årets resultat, kr	79 860	-79 860	-45 535	-45 535
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 684 036**	**0**	**-297 535**	**-3 981 571**
S:a eget kapital, kr	**6 867 332**	**0**	**-45 535**	**6 821 797**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 252 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 684 036
Årets resultat, kr	-45 535
Reservation till underhållsfond, kr	-252 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 981 571**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 981 571**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 979 590	2 839 357
Övriga rörelseintäkter		107 281	5 110
Summa Rörelseintäkter		**3 086 871**	**2 844 467**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 143 347	-1 889 070
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 009	-120 623
Personalkostnader	Not 5	-153 948	-165 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-372 233	-231 071
Summa Rörelsekostnader		**-2 803 538**	**-2 406 748**
Rörelseresultat		**283 333**	**437 719**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		625	41 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 493	-399 196
Summa Finansiella poster		**-328 868**	**-357 859**
Resultat efter finansiella poster		**-45 535**	**79 860**
Resultat före skatt		**-45 535**	**79 860**
Årets resultat		**-45 535**	**79 860**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 996 107	16 890 563
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	1 107 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		**18 996 107**	**17 998 063**
Summa Anläggningstillgångar		**18 996 107**	**17 998 063**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		1 325 247	1 873 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	135 920	115 682
Summa Kortfristiga fordringar		**1 461 167**	**1 989 175**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 803	7 803
Summa Kassa och bank		**7 803**	**7 803**
Summa Omsättningstillgångar		**1 468 969**	**1 996 978**
Summa Tillgångar		**20 465 076**	**19 995 041**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		503 368	251 368
Summa Bundet eget kapital		**10 803 368**	**10 551 368**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 936 036	-3 763 896
Årets resultat		-45 535	79 860
Summa Ansamlad förlust		**-3 981 571**	**-3 684 036**
Summa Eget kapital		**6 821 797**	**6 867 332**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 000 000	5 000 000
Summa Långfristiga skulder		**11 000 000**	**5 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 771 740	6 790 392
Leverantörsskulder		292 536	730 473
Skatteskulder		-5 664	35 140
Övriga kortfristiga skulder		46 717	46 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	537 950	524 734
Summa Kortfristiga skulder		**2 643 279**	**8 127 708**
Summa Skulder		**13 643 279**	**13 127 708**
Summa Eget kapital och skulder		**20 465 076**	**19 995 041**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	283 333	437 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	372 233	231 071
Övriga justeringar	0	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**372 233**	**231 071**
Erhållen ränta	625	41 337
Erlagd ränta	-356 650	-372 039
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**299 541**	**338 088**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 946	39 550
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-438 621	326 772
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-468 567**	**366 322**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-169 025**	**704 410**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 370 277	-1 107 500
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 370 277**	**-1 107 500**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	981 348	-18 652
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**981 348**	**-18 652**
Årets kassaflöde	**-557 954**	**-421 742**
Likvida medel vid årets början	**1 873 349**	**2 295 091**
Likvida medel vid årets slut	**1 315 395**	**1 873 349**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 875 680	2 738 400
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-2 800	-2 800
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	86 400	86 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	24 600	24 800
	Övriga primära intäkter	9 910	7 157
	Summa Bruttoomsättning	**2 993 790**	**2 853 957**
	Hyresbortfall	-14 200	-14 600
	Summa	**-14 200**	**-14 600**
	Summa Nettoomsättning	**2 979 590**	**2 839 357**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-267 623	-272 874
	Snö och halk-bekämpning	-30 141	-45 016
	Reparationer	-366 671	-114 595
	Planerat underhåll	0	-109 632
	Försäkringsskador	-102 276	-4 578
	El	-24 252	-15 096
	Uppvärmning	-492 908	-451 882
	Vatten	-150 936	-138 682
	Sophämtning	-71 604	-68 198
	Fastighetsförsäkring	-176 558	-190 447
	Kabel-TV och bredband	-90 334	-90 543
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-370 045	-379 586
	Övriga driftkostnader	0	-7 941
	Summa Driftskostnader	**-2 143 347**	**-1 889 070**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 050	0
	Administrationskostnader	-7 768	-16 975
	Extern revision	-19 750	-15 750
	Konsultkostnader	-14 547	-47 647
	Medlemsavgifter	-19 814	-18 000
	Föreningsverksamhet	-22 263	-16 247
	Övriga förvaltningskostnader	-47 818	-6 004
	Summa Övriga externa kostnader	**-134 009**	**-120 623**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-104 778	-114 300
	Revisionsarvode	-7 300	-3 810
	Övriga arvoden	-11 130	-7 620
	Sociala avgifter	-30 740	-39 504
	Övriga personalkostnader	0	-750
	Summa Personalkostnader	**-153 948**	**-165 984**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-372 233	-231 071
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-372 233**	**-231 071**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 733 516	11 733 516
	Ingående anskaffningsvärde mark	187 000	187 000
	Årets investeringar	2 477 777	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 398 293**	**11 920 516**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 029 953	-4 798 882
	Årets avskrivningar	-372 333	-231 071
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 402 286**	**-5 029 953**
	Ackumulerade uppskrivningar		
	Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
	Summa Ackumulerade uppskrivningar	**10 000 000**	**10 000 000**
	Utgående redovisat värde	**18 996 007**	**16 890 563**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 760 000	37 760 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 880 000	44 880 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**82 640 000**	**82 640 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	12 786 000	11 819 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**12 786 000**	**11 819 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	67 028	67 028
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**67 028**	**67 028**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-67 028	-67 028
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-67 028**	**-67 028**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 107 500	0
	Årets investeringar	0	1 107 500
	Omklassificering till byggnad	-1 107 500	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**1 107 500**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	93 684
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 920	21 998
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**135 920**	**115 682**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,90%	2028-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,34%	2027-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2026-01-02	1 771 740	18 652
Stadshypotek AB	2,59%	2027-06-01	4 000 000	0
			12 771 740	**18 652**

Långfristig del	11 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 771 740
Kortfristig del	1 771 740
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	18 652
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	74 608
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	261 176	238 763
	Upplupna räntekostnader	24 135	27 157
	Övriga upplupna kostnader	252 639	258 814
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**537 950**	**524 734**

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 beslutat 2026-04-02.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brännås i Mölndal, org.nr. 752000-0519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brännås i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brännås i Mölndal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linn Alami
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Olof Bjarnesjö
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:46:46

Ann Emanuelsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 08:20:44

Carin Frantzich
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:05:15

Louise Hasselblad
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:25:48

Olav Skjølingstad
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:30:59

Linn Alami
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:48:36

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:52:21

Revisionsberättelse 2025

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

Linn Alami
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:47:00

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:51:44

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.