



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björlin 2	1949	Mölndals

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 780 kvm och 11 lokaler om 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 228 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustaf Eriksson	Ordförande
Anneli Fredricson	Styrelseledamot
Benjamin Vidovic	Styrelseledamot
Charlotte Ottosson	Styrelseledamot
Erik Ronny Mikael Carlansson	Styrelseledamot
Fredrik Dirök Norberg	Styrelseledamot
Helena Eriksson Svensson	Styrelseledamot
Johan Hagström	Styrelseledamot
Maria Hedenström	Styrelseledamot
William Jonas Petersson Sköld	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|---|
| 2018-2019 | ● | Installation av FTX ventilation hus 6 |
| 2019-2020 | ● | Utredning ventilationsåtgärder hus 2 |
| 2020 | ● | Filmning, analys och spolning avloppsstammar
Åtgärder avloppsstammar |
| 2021 | ● | Ventilationsåtgärder hus 2 |
| 2022 | ● | Byte passagesystem |
| 2022-2023 | ● | Fasad projekt 4an huset, fasad, fönster, tak, balkonger |
| 2024 | ● | filmning, analys och spolning av avloppstammar |

Planerade underhåll

- | | | |
|------------------|---|---|
| 2024-2025 | ● | Besiktning och ordningställande av skyddrum |
| 2025 | ● | Belysning trapphus |
| 2025-2026 | ● | Åtgärder stammar
Värmesystemet, radiatorer lägenheter
Målning källare hus 2, 4 ,6 |

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Sappa
ekonomi förvaltning	SBC
Elhandel	Mölndals Energi
Elnät	Mölndals Energi
Fastighetskötsel	Bredablick Förvaltning
Försäkring	Länsförsäkringar
Revision	Borevision
Snöröjning	HSB
Sophömtning	Mölndals Stad
Systematisk Brandskyddsarbete	Anticimex
Underhållsplanering	Sustend
Vatten och avlopp	Mölndals Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgift Styrelsen höjde årsavgiften med 3 % från och med den 1 april 2025. I ett längre perspektiv är bilden tydlig: sedan 2021 har KPI stigit med drygt 20 %, medan föreningens avgifter sammantaget höjts med cirka 11 % – ett kvitto på god ekonomisk förvaltning.

Finansiering och räntekänslighet Under 2025 har samtliga tidigare rörliga lån bundits, vilket ger en låg faktisk räntekänslighet. Det redovisade nyckeltalet om 7,69 % speglar inte denna skyddseffekt. Styrelsen vill samtidigt uppmärksamma att en del av lånen förfaller till omförhandling under 2026, vilket kan påverka räntekostnaderna framöver.

Energi och driftkostnader Styrelsen har initierat arbetet med en energistrategi baserad på mikrogrid, batterilösning och luftvärmepumpar. Målet är att minska föreningens energikänslighet och öka graden av självförsörjning. Arbetet fortsätter under 2026.

Underhåll och långsiktig ekonomi Efter klimatskalprojektet genomförs nu en total översyn av underhållsplanen. I samband med detta har externa konsultkostnader tagits för att noggrant undersöka fastighetens underhållsstatus, vilket ligger till grund för uppdateringen av planen. Konsultkostnader har även uppstått för att åtgärda föreningens skyddsrum i enlighet med föreläggande och order från MSB. Fokus för perioden fram till 2038 ligger på löpande upprustningar och mindre åtgärder. Preliminära undersökningar indikerar att spillvattensystemets status kan behöva åtgärdas i högre utsträckning än tidigare antagit – styrelsen återkommer med en samlad konsekvensanalys i 2026 års årsredovisning.

Föreningens ekonomiska utgångsläge är gott, med ett positivt kassaflöde som skapar förutsättningar för framtida amortering och buffertuppgbyggnad

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 270 439	4 217 657	4 000 829	3 875 642
Resultat efter fin. poster	378 531	688 292	-11 296 293	-142 256
Soliditet (%)	50	49	48	65
Yttre fond	2 211 116	1 176 239	7 093 397	6 802 304
Taxeringsvärde	66 777 000	71 183 000	71 183 000	71 183 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 026	993	944	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	88,9	89,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 108	7 635	7 635	5 256
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 354	6 827	6 827	4 699
Sparande / kvm totalyta, kr	361	342	237	324
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	31	23	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	112	96	77
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	38	33	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	181	153	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	2,15	1,96	-
Räntekänslighet (%)	7,2	7,69	8,09	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	86 545	-	-	86 545
Upplåtelseavgifter	644 500	-	-	644 500
Fond, yttre underhåll	1 176 239	-141 362	1 176 239	2 211 116
Uppskrivningsfond	29 650 400	-	-	29 650 400
Balanserat resultat	-3 733 861	829 654	-1 176 239	-4 080 446
Årets resultat	688 292	-688 292	378 531	378 531
Eget kapital	28 512 115	0	378 531	28 890 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 904 207
Årets resultat	378 531
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 176 239
Totalt	-3 701 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	530 342
Balanseras i ny räkning	-3 171 573

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 270 439	4 217 657
Övriga rörelseintäkter	3	8 965	4 963
Summa rörelseintäkter		4 279 404	4 222 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 347 417	-2 002 641
Övriga externa kostnader	9	-292 870	-211 281
Personalkostnader	10	-171 899	-187 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 268	-617 352
Summa rörelsekostnader		-3 429 454	-3 018 446
RÖRELSERESULTAT		849 950	1 204 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 413	104 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-527 832	-620 372
Summa finansiella poster		-471 419	-515 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		378 531	688 292
ÅRETS RESULTAT		378 531	688 292

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	52 040 252	52 606 412
Markanläggningar	13	0	49 860
Maskiner och inventarier	14	142 316	143 564
Summa materiella anläggningstillgångar		52 182 568	52 799 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 182 568	52 799 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 707	-872
Övriga fordringar	15	1 791 468	1 512 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	276 598	175 910
Summa kortfristiga fordringar		2 077 773	1 687 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 056 018	3 704 747
Summa kassa och bank		3 056 018	3 704 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 133 791	5 392 510
SUMMA TILLGÅNGAR		57 316 359	58 192 345

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		731 045	731 045
Uppskrivningsfond		29 650 400	29 650 400
Fond för yttre underhåll		2 211 116	1 176 239
Summa bundet eget kapital		32 592 561	31 557 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 080 446	-3 733 861
Årets resultat		378 531	688 292
Summa fritt eget kapital		-3 701 915	-3 045 569
SUMMA EGET KAPITAL		28 890 646	28 512 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 391 585	10 473 585
Summa långfristiga skulder		12 391 585	10 473 585
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 474 905	18 392 905
Leverantörsskulder		584 522	241 061
Skatteskulder		14 438	8 090
Övriga kortfristiga skulder		79 671	81 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	880 592	483 320
Summa kortfristiga skulder		16 034 128	19 206 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 316 359	58 192 345

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	849 950	1 204 173
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	617 268	617 352
	1 467 217	1 821 525
Erhållen ränta	56 413	104 492
Erlagd ränta	-509 293	-637 052
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 014 337	1 288 964
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 354	31 202
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	726 944	-36 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 629 927	1 283 632
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-370 073	1 283 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 211 716	3 928 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 841 643	5 211 716

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,33 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 627 138	3 505 026
Hysesintäkter lokaler	200 059	249 429
Hysesintäkter p-plats	168 048	158 709
Hysesintäkter förråd	0	17 304
Bredband	252 720	248 940
Parkering	357	0
Pantsättningsavgift	9 393	17 094
Överlåtelseavgift	10 179	18 389
Administrativ avgift	98	343
Andrahandsuthyrning	2 450	2 423
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	4 270 439	4 217 657

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	8 965	4 963
Summa	8 965	4 963

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	343 916	316 624
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 120	6 548
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	1 066
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	21 922	5 543
Städning utöver avtal	0	3 025
Besiktningar	27 349	10 744
Brandskydd	3 640	0
Myndighetstillsyn	32 438	33 251
Gårdkostnader	399	30 890
Gemensamma utrymmen	100	0
Snöröjning/sandning	36 399	46 214
Serviceavtal	8 925	2 232
Förbrukningsmaterial	3 894	3 547
Summa	483 102	459 683

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	40 702	0
Hyseslokaler	0	475
Tvättstuga	20 713	34 525
Trapphus/port/entr	0	1 269
Dörrar och lås/porttele	3 911	6 263
VVS	32 575	40 502
Ventilation	50 589	3 704
Elinstallationer	14 046	16 442
Fönster	0	1 269
Balkonger/altaner	0	1 903
Vattenskada	0	22 324
Skador/klotter/skadegörelse	0	634
Summa	162 536	129 309

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	69 789	0
Gemensamma utrymmen	265 371	0
VVS	0	113 988
Elinstallationer	195 182	0
Tak	0	16 143
Balkonger/altaner	0	11 231
Summa	530 342	141 362

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	120 038	131 852
Uppvärmning	408 168	472 748
Vatten	228 356	158 740
Sophämtning/renhållning	131 946	123 588
Summa	888 508	886 928

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 839	84 571
Skadedjursförsäkring	0	11 528
Kabel-TV	20 523	169 630
Bredband	48 358	0
Fastighetsskatt	127 210	119 630
Summa	282 930	385 359

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 832	6 894
Inkassokostnader	0	668
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-200
Revisionsarvoden extern revisor	21 750	22 000
Styrelseomkostnader	904	895
Fritids och trivselkostnader	2 383	871
Föreningskostnader	6 108	7 108
Förvaltningsarvode enl avtal	87 506	83 983
Överlåtelsekostnad	8 232	30 090
Pantsättningskostnad	13 230	24 940
Administration	1 394	3 156
Konsultkostnader	121 898	6 875
Föreningsavgifter	26 634	24 000
Summa	292 870	211 281

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 600	116 602
Löner till kollektivanst	0	7 000
Övriga arvoden	11 200	18 550
Arbetsgivaravgifter	41 099	45 021
Summa	171 899	187 173

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	527 425	620 014
Dröjsmålsränta	406	358
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	527 832	620 372

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 140 294	36 140 294
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 140 294	36 140 294
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 184 282	-12 618 122
Årets avskrivning	-566 160	-566 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 750 442	-13 184 282
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	29 650 400	29 650 400
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	29 650 400	29 650 400
Utgående restvärde enligt plan	52 040 252	52 606 412
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 775 000</i>	<i>29 775 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 599 000	43 545 000
Taxeringsvärde mark	23 178 000	27 638 000
Summa	66 777 000	71 183 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	748 731	748 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	748 731	748 731
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-698 871	-648 927
Årets avskrivning	-49 860	-49 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-748 731	-698 871
Utgående restvärde enligt plan	0	49 860

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	531 643	531 643
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	531 643	531 643
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-388 079	-386 831
Årets avskrivning	-1 248	-1 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-389 327	-388 079
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 316	143 564

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 843	5 756
Transaktionskonto	730 572	658 624
Borgo räntekonto	1 055 054	848 345
Summa	1 791 468	1 512 725

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 354	6 693
Förutbet fast skötsel	155 655	82 378
Förutbet försäkr premier	88 318	86 839
Förutbet kabel-TV	17 271	0
Summa	276 598	175 910

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-09-16	2,60 %	3 393 345	3 393 345
SBAB	2030-02-14	1,34 %	1 998 240	1 998 240
Handelsbanken	2026-07-30	2,50 %	2 695 932	2 695 932
Handelsbanken	2026-07-30	2,50 %	6 696 973	6 696 973
Handelsbanken	2026-09-01	0,69 %	4 591 000	4 591 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,79 %	491 000	491 000
Löst	-	-		2 000 000
Handelsbanken	2028-01-30	2,89 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2029-03-30	3,26 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2028-03-01	2,94 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2029-01-30	3,00 %	1 000 000	1 000 000
Summa			26 866 490	28 866 490
Varav kortfristig del			14 474 905	18 392 905

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 866 490 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	348 170	3 793
Uppl kostn el	12 035	12 073
Uppl kostnad Värme	49 550	52 724
Uppl kostn räntor	88 433	69 894
Uppl kostnad arvoden	11 200	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 519	0
Förutbet hyror/avgifter	367 685	344 836
Summa	880 592	483 320

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 867 000	28 867 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vår hyreshöjning fr.o.m 260401. Avgift: +2% Lokaler: Har egna avtal med indexhöjning mot något index. P-plats: +2% Förråd: +2% (enl avtal) Bredband/Informationsavgift: +0%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mölndal

Gustaf Eriksson
Ordförande

Anneli Fredricson
Styrelseledamot

Benjamin Vidovic
Styrelseledamot

Charlotte Ottosson
Styrelseledamot

Erik Ronny Mikael Carlansson
Styrelseledamot

Fredrik Dirok Norberg
Styrelseledamot

Helena Eriksson Svensson
Styrelseledamot

Johan Hagström
Styrelseledamot

Maria Hedenström
Styrelseledamot

William Jonas Petersson Sköld
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 14:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2026 14:04

DOCUMENT ID:

rJgRUrngfl

ENVELOPE ID:

SylC8HhLMx-rJgRUrngfl

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Björnin i Mölndal, 752000-0634 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

dda0ad66b821d1e7776ef18f086086d3589833dfcda66d4d333224346966d72652863ade6fb110bed26fb650b50d58bc1b357263df33d1597745ec7847980e58

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM PETERSSON SK ÖLD william.petersson.skold@hsb.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 14:05 02.06.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.0.38
2. FREDRIK ARILD DIROK N ORBERG fredriknorberg91@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 14:42 02.06.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.110.117
3. Erik Ronny Mikael Carlans son ronny.carlansson@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:11 02.06.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.66
4. BENJAMIN VIDOVIC vidovicbenjamin@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:16 02.06.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. JOHAN HAGSTRÖM brfbjorlin.johanhagstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:24 02.06.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.253
6. ANNELI FREDRICSON annelie.fredricson67@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:26 02.06.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.181
7. GUSTAF ERIKSSON brfbjorlin.gustaf@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 19:36 02.06.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.153
8. MARIA HEDENSTRÖM m.hedenstrom@hotmail.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 19:41 02.06.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.123.158

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. CHARLOTTE OTTOSSON lotta.otto@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 22:31 02.06.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.251
10. HELENA ERIKSSON SVENSSON helena.svensson@dbsch nker.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 09:59 03.06.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 165.225.194.111
11. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.s e	 Signed Authenticated	03.06.2026 14:44 03.06.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.111.52

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björlin i Mölndal, org.nr. 752000-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björlin i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



H1kRUr2gzg-SJIRUHheMI

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björclin i Mölndal för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 14:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2026 14:04

DOCUMENT ID:

SJIRUHheMI

ENVELOPE ID:

H1lkRUr2gzg-SJIRUHheMI

DOCUMENT NAME:

Björnin Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

59368dde891d8ddb548ee9b0c50d01ece0fd65e7dbab2a
ec284cf979a6f8c54b08dfed4b3a4aa56fd98433a34b956
f5ecbadcc50fb998fa5ca2ec60b308ff31a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	03.06.2026 14:44	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	03.06.2026 14:39	Low	IP: 83.191.111.52

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed