



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Bra Boende i Mölndal



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal med säte i Mölndal org.nr. 769613-4233 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mölndal, Kellgren 2	2018-01-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 470
3	lägenheter (hyresrätt)	227
27	garageplatser	280
54	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt) och förråd	412
7	MC-plats (garage)	0
Totalt 188 objekt		7 389

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 27 st 2 rok, 27 st 3 rok, 16 st 4 rok, 6 st 5 rok, 3 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Elffors	Ordförande	2022-07-03
Michael Barkebo	Ledamot	2022-07-03
Hans Edwinsson	Ledamot	2021-04-21
Conny Corneliusson	Ledamot	2023-08-07
Rebecka Thornander	Ledamot	2021-04-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: alla ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anette Bennour (sammankallande) samt Malin Hadarsson Bodin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

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 räkenskapsåret 2024 har inga väsentliga händelser inträffat. Normalt och nödvändigt underhåll har utförts av föreningens förvaltare samt entreprenörer.

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

Större åtgärder som utförts under de senaste åren är relining av avloppsstammar Hagåkersgatan 7-9 samt renovering av tak på husen Djäknegatan 1 och 3. Även balkongerna och balkognischer på Hagåkersgatan 7-9 och Djäknegatan 1-3 har renoverats. Samtliga trapphus har renoverats/målats.. Fönster och ytterdörrar på alla fastigheter har renoverats.

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

Byte av vattenledningar samt VVC, installation av laddstoppar, renovering av tak samt byte av garageportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	298	203	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 066	8 113	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 899	9 265	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	163	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	945	919	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	990	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 315	6 852	6 224	6 074	5 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	554	280	-1 019	-517	87
Soliditet, %	40	39	39	40	40

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	51 962 215	0	0	51 962 215
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 254 165	0	0	4 254 165
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 224 480	0	232 412	1 456 892
S:a bundet eget kapital, kr	57 440 860	0	232 412	57 673 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 955 392	280 494	-232 412	-17 907 310
Årets resultat, kr	280 494	-280 494	553 615	553 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 674 898	0	321 203	-17 353 695
S:a eget kapital, kr	39 765 962	0	553 615	40 319 577

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 306 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 588 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 907 310
Årets resultat, kr	553 615
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 353 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-305 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 658 695

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

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 314 915	6 852 407
Övriga rörelseintäkter		0	184 463
Summa Rörelseintäkter		7 314 915	7 036 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 164 240	-3 573 575
Övriga externa kostnader		-77 688	-96 306
Personalkostnader	Not 4	-301 214	-320 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 647 922	-1 148 501
Summa Rörelsekostnader		-5 191 064	-5 138 999
Rörelseresultat		2 123 851	1 897 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 143	43 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 666 379	-1 661 359
Summa Finansiella poster		-1 570 236	-1 617 377
Resultat efter finansiella poster		553 615	280 494
Resultat före skatt		553 615	280 494
Årets resultat		553 615	280 494

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	96 808 479	98 456 401
Summa Materiella anläggningstillgångar		96 808 479	98 456 401
Summa Anläggningstillgångar		96 808 479	98 456 401

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 202	7 480
Övriga kortfristiga fordringar		17 887	33 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	143 622	128 256
Summa Kortfristiga fordringar		189 711	169 720

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 048 139	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 048 139	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		2 224 493	1 484 758
Summa Kassa och bank		2 224 493	1 484 758
Summa Omsättningstillgångar		4 462 343	2 654 478

Summa Tillgångar		101 270 822	101 110 879
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	56 216 380	56 216 380
Fond för yttre underhåll	1 456 892	1 224 480
Summa Bundet eget kapital	57 673 272	57 440 860
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-17 907 310	-17 955 392
Årets resultat	553 615	280 494
Summa Ansamlad förlust	-17 353 695	-17 674 898
Summa Eget kapital	40 319 577	39 765 962

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 7	32 960 841	38 597 665
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		32 960 841	38 597 665
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	26 636 824	21 349 324
Leverantörsskulder		234 400	311 223
Skatteskulder		13 125	9 271
Övriga kortfristiga skulder		16 920	48 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	1 089 136	1 028 686
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 990 404	22 747 252
Summa Skulder		60 951 245	61 344 917
Summa Eget kapital och skulder		101 270 822	101 110 879



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 123 851	1 897 871
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 647 922	1 148 501
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 647 922	1 148 501
Erhållen ränta	96 143	43 982
Erlagd ränta	-1 666 379	-1 661 359
Betald inkomstskatt	0	5 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 201 537	1 434 760
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 991	-28 321
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-44 348	167 575
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-64 339	139 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 137 198	1 574 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-349 324	-349 324
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 324	-349 324
Årets kassaflöde	1 787 874	1 224 690
Likvida medel vid årets början	2 484 758	1 260 068
Likvida medel vid årets slut	4 272 632	2 484 758



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: 15-150 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 165 153	5 775 402
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	166 500	0
	Hyror bostäder	289 938	262 884
	Hyror lokaler	267 976	256 193
	Hyror garage och parkeringsplatser	406 100	374 950
	Hyror förbrukningsbaserad	4 800	4 800
	Hyror informationsöverföring	2 700	169 200
	Hyror övrigt	11 472	6 870
	Övriga primära intäkter	22 976	2 108
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 337 615	6 852 407
	Hyresbortfall	-22 700	0
	<i>Summa</i>	-22 700	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 314 915	6 852 407

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-411 631	-477 614
	Snö och halk-bekämpning	-53 660	-20 789
	Reparationer	-243 274	-577 519
	El	-98 650	-104 112
	Uppvärmning	-916 631	-841 610
	Vatten	-179 086	-260 496
	Sophämtning	-237 523	-217 870
	Fastighetsförsäkring	-78 257	-58 066
	Kabel-TV och bredband	-288 620	-269 647
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 610	-175 756
	Förvaltningsavtalskostnader	-465 135	-455 549
	Övriga driftkostnader	-12 162	-114 547
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 164 240	-3 573 575

Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-229 200	-210 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-40 500
	Sociala avgifter	-72 014	-70 117
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-301 214	-320 617

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 695 304	90 695 304
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 653 069	28 653 069
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	119 348 373	119 348 373
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 891 972	-19 743 471
	Årets avskrivningar	-1 647 922	-1 148 501
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 539 894	-20 891 972
	Utgående redovisat värde	96 808 479	98 456 401
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 640 000	1 640 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	999 000	999 000
	Summa	119 639 000	119 639 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 756 000	62 756 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	62 756 000	62 756 000
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 460	6 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 162	121 756
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 622	128 256

Not 7 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,5%	2026-09-30	10 500 000	0
Swedbank autogiro	1,16%	2030-05-24	11 500 000	0
Swedbank autogiro	1,08%	2028-05-24	5 447 665	174 324
Swedbank autogiro	1,12%	2029-05-25	5 862 500	175 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-09-30	10 500 000	0
Stadshypotek AB	4,28%	2025-03-01	5 287 500	0
Stadshypotek AB	4,1%	2025-03-30	10 500 000	0
			59 597 665	349 324
Långfristig del			32 960 841	
Nästa års amortering av långfristig skuld			349 324	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 287 500	
Kortfristig del			26 636 824	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			349 324	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 397 296	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			11 500 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 8 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,5%	2026-09-30	10 500 000	0
Swedbank autogiro	1,16%	2030-05-24	11 500 000	0
Swedbank autogiro	1,08%	2028-05-24	5 447 665	174 324
Swedbank autogiro	1,12%	2029-05-25	5 862 500	175 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-09-30	10 500 000	0
Stadshypotek AB	4,28%	2025-03-01	5 287 500	0
Stadshypotek AB	4,1%	2025-03-30	10 500 000	0
			59 597 665	349 324
Nästa års amortering av långfristig skuld			349 324	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 287 500	
Kortfristig del			26 636 824	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	613 544	559 296
Upplupna räntekostnader	42 499	52 557
Övriga upplupna kostnader	433 092	416 833
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 089 136	1 028 686

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal, org.nr. 769613-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Bra Boende i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ELFFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:18:36



MICHAEL BARKEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 08:53:17



REBECKA THORNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:31:22



CONNY CORNELIUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:27:08



HANS EDWINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 19:31:05



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:20:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Bra Boende i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:20:21



HSB – där möjligheterna bor

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.