

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mölnadalshus nr 3
Org nr: 752000-1061

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgiven ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Mölndalshus 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1964-06-22. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 19%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 676 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 437 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jordbländaren 1 och Gångarten 1 i Mölndals Stad. På fastigheterna finns 12 byggnader med 239 lägenheter. Det finns dessutom 76 förråd och 272 parkeringsplatser, varav 131 med eluttag samt 6 laddstolpar för elbil. Det finns också 26 MC-platser. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adresser är Varmblodsgatan 1-5 och 2-4, Kallblodsgatan 2-6, Skrittgatan 1-5 samt Södra Nedanvägsgatan 20-22.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	35
2 rok	72
3 rok	86
4 rok	46
Summa:	239



Total tomtarea	37 239 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 076 m ²
Årets taxeringsvärde	312 228 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	312 228 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Länsförsäkringar	Försäkringar
Tele2/Comhem	Kabel-TV, bredband och IP-telefoni
Mölnadal Energi	Elavtal/Fjärrvärme
Controlla	Parkeringsavtal
Låssmeden Alexandersson / Safeteam	Låssystem, porttelefon och bokningssystem
Anticimex	Skadedyr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 101 tkr och planerat underhåll för 340 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Underhållsplanen är aktuell och uppdaterades 2024.

Tidigare utfört underhåll

- Stambyte och badrumsrenovering genomfördes 2009-2011.
- Entrédörrarna byttes 2007, och 2011 byttes låssystem och nya porttelefoner installerades.
- Nya säkerhetsdörrar monterades i alla lägenheter år 2014.
- Värme och ventilation har förbättrats med nya fläktar och ombyggda undercentraler år 2014.
- Termostater på alla element byttes och temperaturmätare installerades under 2014.
- PCB- inventering gjordes 2008 och 2015. Ingen förekomst av PCB konstaterades.
- Radonmätning gjordes 2012. Inga spår av radon noterades.
- Tvättstugorna har löpande renoverats och nya maskiner installerats.
- 2016 påbörjades ett omfattande arbete med ombyggnad av gårdar, lekplatser och entréer.
- Återvinningskort till återvinningscentraler har år 2016 delats ut till alla medlemmar, och dessa tillhör lägenheten.
- Miljöhusen renoverades 2016, och inreddes med kärl för sortering av allt avfall.
- År 2016 vann Mölndalshus 3 Riksbyggens tävling om årets hållbarhetsförening. Motiveringen: Föreningen har under flera år konsekvent och uthålligt satsat på hållbarhet utifrån hela begreppets olika perspektiv.
- År 2017 har vi fortsatt vår förnyelse av gårdarna – etapp 2- med ombyggnad av alla entréer. Upphöjda planteringar med träd, buskar och perenner har utformats. Gårdarnas alla gångar och öppna ytor har fått ny asfaltbeläggning. Gamla, stora träd har tagits bort och ersatts med mindre, för trädgårdar lämpliga sorter. Nya vackrare entréer vid valven har byggts upp och ny belysning har installerats.
- Nytt avtal med ComHem för TV, bredband och IP telefoni har slutits år 2017. Basutbudet ingår sedan april 2017 i våra medlemsavgifter.
- Under 2017 har en genomgång av miljöhusen gjorts för att förbättra vår återvinning av avfall.
- 2017 har statuskontroll gjorts av våra yttertak och avvattningssystem inför underhållsplanen.
- 2018: Vindskydd byggdes runt bänkar
- 2018: Kompletteringar av ombyggnationerna för gårdarna
- 2018: Uppsättning utav brandlarm i allmänna utrymmen
- 2019: Byte av bänkar och bord
- 2019: Montering nya radiatorer
- 2019: Trädfällning och hamling
- 2019: Uppsättning av laddstolpar
- 2020: Ventilationsunderhåll
- 2021: Takbyte samt fräsning av fasadfogar på Kallblodsgatan
- 2023: Dagvattensystem Kallblodsgatan
- 2023: Reparation/utbyte av 8 franska balkonger
- 2024: Uppdatering av dränering och dagvatten Nedanvägen/Varmblodsgatan/Skrittvägen
- 2024: Byte av franska dörrar + 1 st fönster i 1 lägenhet som ska användas som referens inför byte av alla franskfönsterpartier.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	23 758
Installationer	88 716
Huskropp utvändigt	112 609
Markytor	115 125

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll under 2024

Beskrivning	År
Under 2025 kommer vi att påbörja bytet av alla franska balkonger i föreningen	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Ilves	Ordförande	2025
Marina Eliasson	Sekreterare	2026
Stefan Bohman	Vice ordförande	2026
Tryggve Olofsson	Ledamot	2025
Carina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Lindholm	Suppleant	2026
Josefine Kanberg	Suppleant	2025
Samuel Jeremejeff	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Per Inge Sigfridsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Tobias Seger	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hugo Nordahl	2025	
Rikard Niklasson	2025	
Siv Winje (sammankallande)	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 325 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 330 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % samt värmeavgiften med 8% från och med 2025-01-01

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 365 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	15 740	14 993	14 233	14 020	13 807
Resultat efter finansiella poster*	761	-2 809	970	2 209	1 997
Årets resultat	761	-2 809	970	2 209	1 997
Resultat exkl avskrivningar	3 437	-229	3 362	4 385	4 006
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 494	-2 144	2 063	2 315	1 936
Balansomslutning	86 646	80 097	82 305	83 262	83 284
Soliditet %*	16	16	19	18	15
Likviditet %	19	32	56	79	86
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	95	91	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	864	820	795	782	771
Driftkostnader kr/kvm	483	711	458	393	370
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	464	505	435	383	352
Energikostnad kr/kvm*	228	195	193	191	172
Underhållsfond kr/kvm	686	593	686	632	521
Reservering till underhållsfond kr/kvm	114	112	76	121	121
Sparande kr/kvm*	221	192	219	267	253
Ränta kr/kvm	89	56	45	45	47
Skuldsättning kr/kvm*	4 122	3 684	3 753	3 825	3 895
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 122	3 684	3 753	3 825	3 895
Räntekänslighet %*	4,8	4,5	4,7	4,9	5,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.



Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 473 873	10 118 563	3 084 643	-2 808 838
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 808 838	2 808 838
Reservering underhållsfond		1 943 000	-1 943 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-340 209	340 209	
Årets resultat				760 691
Vid årets slut	2 473 873	11 721 354	-1 326 986	760 691

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	275 805
Årets resultat	760 691
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 943 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	340 209
Summa	-566 295

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 566 295

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 740 137	14 992 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 730	428 600
Summa		15 995 867	15 421 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 225 820	-12 100 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 421 301	-2 418 374
Personalkostnader	Not 6	-419 327	-278 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 676 107	-2 579 977
Summa rörelsekostnader		-13 742 555	-17 377 961
Rörelseresultat		2 253 312	-1 956 814
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			5 130
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140 341	101 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 632 962	-958 805
Summa finansiella poster		-1 492 621	-852 024
Resultat efter finansiella poster		760 691	-2 808 838
Årets resultat		760 691	-2 808 838

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	74 989 756	68 474 668
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 848 561	2 493 774
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	247 171
Summa materiella anläggningstillgångar		77 838 317	71 215 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		78 094 817	71 472 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 238	2 894
Övriga fordringar	Not 13	491 594	324 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	938 346	673 109
Summa kortfristiga fordringar		1 435 178	1 000 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 115 723	7 624 269
Summa kassa och bank		7 115 723	7 624 269
Summa omsättningstillgångar		8 550 900	8 625 265
Summa tillgångar		86 645 718	80 097 377

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 473 873	2 473 873	
Fond för yttre underhåll	11 721 354	10 118 563	
Summa bundet eget kapital	14 195 227	12 592 436	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−1 326 986	3 084 643	
Årets resultat	760 691	−2 808 838	
Summa fritt eget kapital	−566 295	275 805	
Summa eget kapital	13 628 932	12 868 241	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 576 327	40 445 197
Summa långfristiga skulder		28 576 327	40 445 197
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 807 907	22 462 705
Leverantörsskulder		876 190	2 323 127
Skatteskulder		39 412	52 903
Övriga skulder	Not 17	106 230	98 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 610 720	1 846 534
Summa kortfristiga skulder		44 440 459	26 783 939
Summa eget kapital och skulder		86 645 718	80 097 377

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 253 312	-1 956 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 676 107	2 579 977
	4 929 419	623 163
Erhållen ränta	140 341	106 781
Erlagd ränta	-1 608 990	-888 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 460 770	-158 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-434 182	10 241
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 712 654	1 714 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313 934	1 565 806
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 906 371	-148 803
Investeringar i inventarier	-392 441	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-247 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 298 812	-395 974
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 223 668	-1 183 668
Upptagna lån	8 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 476 332	-1 183 668
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-508 547	-13 835
Likvida medel vid årets början	7 624 269	7 638 105
Likvida medel vid årets slut	7 115 723	7 624 269

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	48
Stammar	Linjär	40
Balkonger	Linjär	16
Tak	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	10
El lägenheter	Linjär	10
Ventilation	Linjär	19
Restpost och köksinredning	Linjär	10
Övriga komponenter	Linjär	20-25
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	Avskriven
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 458 796	11 865 588
Hyror, bostäder	6 000	7 000
Hyror, lokaler	170 700	169 775
Hyror, garage	42 600	42 600
Hyror, p-platser	771 000	791 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 400	-7 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 900	-5 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-93 450	-72 750
Rabatter	-1 044	-1 044
Bränsleavgifter, bostäder	2 287 500	2 138 616
Övriga ersättningar	105 244	60 456
Övriga sidointäkter	111	3 526
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-20
Summa nettoomsättning	15 740 137	14 992 547

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	119 521
Återbäring andelar i Länsförsäkringar	11 024	17 333
Övriga rörelseintäkter	244 706	291 746
Summa övriga rörelseintäkter	255 730	428 600

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-340 209	-3 504 693
Reparationer	-1 100 606	-2 340 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-391 850	-382 051
Försäkringspremier	-181 140	-164 667
Kabel- och digital-TV	-569 929	-573 078
Återbäring från Riksbyggen	2 500	21 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-83 472	-156 364
Serviceavtal	-127 978	-109 367
Obligatoriska besiktningar	-9 950	0
Bevakningskostnader	-40 495	-21 711
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 000	-22 774
Snö- och halkbekämpning	-133 610	-208 103
Förbrukningsinventarier	-30 134	-20 180
Fordons- och maskinkostnader	-7 722	-4 123
Vatten	-1 253 343	-900 892
Fastighetsel	-500 532	-494 356
Uppvärmning	-2 147 159	-1 938 537
Sophantering och återvinning	-314 802	-531 250
Förvaltningsarvode drift	-985 388	-749 515
Summa driftskostnader	-8 225 820	-12 100 771

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-12 357	-24 046
Förvaltningsarvode administration	-2 123 304	-2 040 688
Lokalkostnader	-17 500	-9 184
IT-kostnader	-21 341	-31 469
Styrelsearvode	0	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-31 875
Övriga försäljningskostnader	-12 372	0
Övriga förvaltningskostnader	-56 004	-72 586
Kreditupplysningar	-404	-563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-68 187	-45 108
Representation	-6 218	0
Kontorsmateriel	-58 597	-35 876
Telefon och porto	0	-960
Medlems- och föreningsavgifter	0	-9 560
Konsultarvoden	0	-10 313
Bankkostnader	-9 207	-10 286
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 750
Övriga externa kostnader	-2 061	-60 689
Summa övriga externa kostnader	-2 421 301	-2 418 374



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-111 909	-52 801
Sammanträdesarvoden	-197 366	-144 925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 699	-20 555
Övriga kostnadsersättningar	-1 249	-1 725
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-88 804	-58 832
Summa personalkostnader	-419 327	-278 838

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 027 874	-1 027 874
Avskrivning Markanläggningar	-373 755	-291 839
Avskrivningar tillkommande utgifter	-989 654	-989 654
Avskrivning Installationer	-284 824	-270 611
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 676 107	-2 579 978

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 512 900	-958 805
Övriga räntekostnader	-1 087	0
Övriga finansiella kostnader	-118 975	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 632 962	-958 805

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 031 986	104 031 986
Mark	558 500	558 500
Markanläggning	5 961 664	5 812 861
	110 552 150	110 403 347
Årets anskaffningar		
Markanläggning	8 906 371	148 803
	8 906 371	148 803
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 458 521	110 552 150
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-39 984 126	-37 966 598
Markanläggningar	-2 093 357	-1 801 519
	-42 077 483	-39 768 117
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 017 528	-2 017 528
Årets avskrivning markanläggningar	-373 755	-291 838
	-2 391 283	-2 309 366
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 468 766	-42 077 483
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 989 756	68 474 667
Varav		
Byggnader	62 030 333	64 047 860
Mark	558 500	558 500
Markanläggningar	12 400 923	3 868 307
Taxeringsvärden		
Bostäder	312 000 000	312 000 000
Totalt taxeringsvärde	312 228 000	312 228 000
<i>varav byggnader</i>	<i>180 228 000</i>	<i>180 228 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>132 000 000</i>	<i>132 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	463 252	463 252
Installationer	5 058 802	5 058 802
	5 522 054	5 522 054
Årets anskaffningar		
Installationer	392 441	0
Omklassificering	247 171	0
	639 612	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 161 666	5 522 054
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-463 252	-463 252
Installationer	-2 565 029	-2 294 418
	-3 028 280	-2 757 670
Årets avskrivningar		
Installationer	-284 824	-270 611
	-284 824	-270 611
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-463 252	-463 252
Installationer	-2 849 853	-2 565 029
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 313 105	-3 028 281
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 848 562	2 493 774
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 848 562	2 493 774

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	247 171	0
Tillkommande poster - installation av laddstolpar	0	247 171
Omklassificering	-247 171	
Vid årets slut	0	247 171

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar (513 andelar Riksbyggens intresseförening å 500 kr)	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	331 720	324 993
Momsfordringar	159 874	0
Summa övriga fordringar	491 594	324 993

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	195 619	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	551 862	530 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	142 298	142 283
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 605	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 962	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	938 346	673 109

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	4 439 310	3 603 490
Transaktionskonto	2 676 413	4 020 779
Summa kassa och bank	7 115 723	7 624 269



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	70 384 234	62 907 902
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 807 907	-22 462 705
Långfristig skuld vid årets slut	28 576 327	40 445 197

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,68%	2024-09-01	8 663 000,00	-8 588 000,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	3,68%	2024-12-18	8 107 905,00	-7 884 237,00	223 668,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-03-01	6 645 000,00	0,00	200 000,00	6 445 000,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2025-03-02	0,00	8 588 000,00	25 000,00	8 563 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2025-04-30	4 911 800,00	0,00	80 000,00	4 831 800,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-09-01	5 817 000,00	0,00	60 000,00	5 757 000,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2025-12-01	2 052 271,00	0,00	40 000,00	2 012 271,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2025-12-01	2 086 730,00	0,00	40 000,00	2 046 730,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2025-12-01	3 747 869,00	0,00	0,00	3 747 869,00
SWEDBANK	3,26%	2025-12-28	0,00	7 884 237,00	0,00	7 884 237,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2026-01-30	9 276 327,00	0,00	120 000,00	9 156 327,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-10-30	11 600 000,00	0,00	320 000,00	11 280 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2028-04-30	0,00	8 700 000,00	40 000,00	8 660 000,00
Summa			62 907 902,00	8 700 000,00	1 223 668,00	70 384 234,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 41 807 907 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	91 941	94 309
Skuld för moms	8 815	4 361
Skuld sociala avgifter och skatter	5 474	0
Summa övriga skulder	106 230	98 670

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	2 897	0
Upplupna sociala avgifter	30 000	14 511
Upplupna räntekostnader	180 582	156 610
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 281	83 144
Upplupna elkostnader	63 055	65 207
Upplupna värmekostnader	271 060	277 612
Upplupna kostnader för renhållning	538	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	46 184
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 563	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	920 744	1 167 266
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 610 720	1 846 534

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 607 000	69 677 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Ilves

Marina Eliasson

Stefan Bohman

Tryggve Olofsson

Carina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Tobias Seger
Förtroendevald revisorsuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Mölndalshus nr 3, org. nr 752000-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Mölndalshus nr 3 för år 2024.

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 2024 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Mölndalshus nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Tobias Seger
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 225 820	12 100 771
Övriga externa kostnader	2 421 301	2 418 374
Personalkostnader	419 327	278 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 676 107	2 579 977
Finansiella poster	1 481 597	834 691
Summa kostnader	15 224 152	18 212 652

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel extra	67 716	65 509
Utemiljö grund	475 911	621 581
Utemiljö extra	373 318	50 002
Rabatt/återbäring från RB	-2 500	-21 000
Systematiskt brandskyddsarbete	83 472	156 364
Serviceavtal	127 978	109 367
Städ grund	40 969	0
Städ extra	27 475	10 167
Obligatoriska besiktningsskostnader	9 950	0
Bevakningskostnader	40 495	21 711
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 000	22 774
Snö- och halkbekämpning	133 610	208 103
Rep bostäder utg för köpta tj	62 283	234 902
Rep lokaler utg för köpta tj	0	638
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 229	52 910
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	187 501	72 338
Rep installationer utg för köpta tj	22 333	151 574
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	24 094	46 474
Rep install utg för köpta tj Värme	10 800	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	36 819	105 672
Rep install utg för köpta tj El	91 377	26 401
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	41 227	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	39 148	0
Rep huskropp utg för köpta tj	10 109	92 456
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 195	50 367
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	9 110	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	3 344	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 329	2 259
Rep markytor utg för köpta tj	15 447	20 124
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10 430	3 309
Försäkringsskador	510 865	1 474 171
Vandalisering	1 969	6 516
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	23 758	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	36 800
UH installationer utg för köpta tj	41 400	169 442
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2 746
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	2 145	4 291
UH installationer utg för köpta tj El	29 934	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	15 238	-16 996
UH huskropp utg för köpta tj	112 609	789 456
UH Markytor utg för köpta tj	115 125	2 518 955
Fastighetsel	500 532	494 356
Uppvärmning	2 147 159	1 938 537
Vatten	1 253 343	900 892
Avfallshantering	313 375	531 250
Hyra container	1 428	0
Fastighetsförsäkring	181 140	164 667
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	569 929	573 078
Dös-arvoden, drift	0	2 256
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	8 225 820	12 100 771

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	34 152 kr/kvm	34 152 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Abonnemang brandlarm	0	0
Avfallshantering	9	16
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	17
Dös-arvoden, drift	0	0
El	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	15	14
Fastighetsförsäkring	5	5
Fastighetsskatt	11	11
Fastighetsskötsel extra	2	2
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Hyra container	0	0
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	2	7
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	3
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	4
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1

Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	240,86	354,32

RB BRF Mölndalshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Mölndalshus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20-22 visible lines. The left edge of the paper appears slightly irregular, suggesting it might be from a notebook or a loose leaf. There is no handwriting or other markings on the page.



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860