







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 339 kr/kvm	**Investeringsbehov** 434 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 006 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	**Energikostnad** 69 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 945 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Gunnebodal i Mölndal

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 339 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ett relativt högt sparande, vilket behövs i förhållande till föreningens investeringsbehov. Sparandet har ökat 2025 relativt 2024 för att få en bättre långsiktig ekonomisk stabilitet.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 434 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Genomgång och uppdatering görs årligen för att ha kontroll över de större underhåll och investeringar som behöver göras.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 6 006 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 1,7 procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal. Handlingsutrymme för nya lån bedöms finnas.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar med att amortera skulderna samt arbeta med olika bindningstider för att minska känsligheten för ränteförändringar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 69 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden avser endast gemensamhetsanläggningar, därav missvisande enligt riktmärket.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Ingen kommentar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 945 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 30-årig investerings- och underhållsplan för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Inför 2025 höjdes årsavgiften med 7%, inför 2026 har årsavgiften höjts med 8%. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningar på denna nivå är rimliga med hänsyn till föreningens framtida investeringsbehov, men också för att bibehålla en ekonomisk stabilitet i föreningen.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gunnebodal i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716408-6550 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kartbladet 1	1984-01-01	1984
Kompassen 1	1984-01-01	1984
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 362
47	garageplatser	0
24	p-platser	0
Totalt 133 objekt		**5 362**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 13 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
David Frisk	Ordförande	2024-05-21
Solny Carlsson	Ledamot	2017-06-25
Theresia Sjöberg	Ledamot	2022-04-01
Jenny Kjellstrand	Ledamot	2017-06-25
Magnus Jonasson	Ledamot	2017-06-25
Mathias Löfström	Ledamot	2024-05-21
Emma Fredin	Suppleant	2024-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Frisk, Solny Carlsson, Mathias Löfström, samt Emma Fredin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solny Carlsson, Magnus Jonasson, David Frisk och Mathias Löfström.

Revisorer har varit: Cristian Eriksson med Robert Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Monica Karlsson (sammankallande), samt Birgitta Meyer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-10.

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

- 2017-2019: Fasadrenoveringar.
- 2017-2022: Byte av fönster, altandörrar och balkongdörrar.
- 2019: Anslutning av fiber till samtliga bostäder.
- 2020-2021: Tvätt och målning av tak.
- 2023: Underhållsspolning av stammar.
- 2024: Installation av elbilsladdare på parkeringsplatser och i garage.
- 2025: Asfaltsytor har reparerats och trappor utomhus har ersatts med nya.

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

- Målning av träpanel, vindskivor och taksprång på bostadshusen.
- Byten av uttjänta frånluftsvärmepumpar.
- Reparationer av asfaltsytor

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	339	296	389	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 006	6 106	6 235	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 006	6 106	6 235	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	69	63	59	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	945	883	845	820	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	936	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 379	5 010	4 760	4 615	4 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	393	149	792	843	-5 267
Soliditet, %	28	27	26	24	23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 550 001	0	0	2 550 001
Uppskrivningsfond, kr	20 417 600	0	0	20 417 600
Underhållsfond, kr	3 251 566	0	1 082 015	4 333 581
S:a bundet eget kapital, kr	**26 219 167**	**0**	**1 082 015**	**27 301 182**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 952 849	148 831	-1 082 015	-14 886 034
Årets resultat, kr	148 831	-148 831	392 565	392 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-13 804 018**	**0**	**-689 450**	**-14 493 469**
S:a eget kapital, kr	**12 415 149**	**0**	**392 565**	**12 807 713**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 993 000 kr samt ianspråktagande skett med 910 985 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 804 019
Årets resultat, kr	392 565
Reservation till underhållsfond, kr	-1 993 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	910 985
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-14 493 469**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-14 493 469**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 378 543	5 009 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 216	7 565
Summa Rörelseintäkter		**5 413 759**	**5 017 410**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 265 746	-3 232 359
Övriga externa kostnader		-175 483	-110 432
Personalkostnader	Not 5	-188 850	-181 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-512 052	-512 052
Summa Rörelsekostnader		**-4 142 132**	**-4 036 798**
Rörelseresultat		**1 271 627**	**980 612**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 763	10 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 825	-842 745
Summa Finansiella poster		**-879 062**	**-831 781**
Resultat efter finansiella poster		**392 565**	**148 831**
Resultat före skatt		**392 565**	**148 831**
Årets resultat		**392 565**	**148 831**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	42 695 036	43 160 586
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	556 156	602 658
Summa Materiella anläggningstillgångar		**43 251 192**	**43 763 244**
Summa Anläggningstillgångar		**43 251 192**	**43 763 244**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 753 306	2 272 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	215 152	152 374
Summa Kortfristiga fordringar		**2 968 457**	**2 428 104**
Summa Omsättningstillgångar		**2 968 457**	**2 428 104**
Summa Tillgångar		**46 219 649**	**46 191 348**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 550 001	2 550 001
Uppskrivningsfond		20 417 600	20 417 600
Fond för yttre underhåll		4 333 581	3 251 566
Summa Bundet eget kapital		**27 301 182**	**26 219 167**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 886 034	-13 952 849
Årets resultat		392 565	148 831
Summa Ansamlad förlust		**-14 493 468**	**-13 804 019**
Summa Eget kapital		**12 807 714**	**12 415 148**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	25 662 670	13 210 379
Summa Långfristiga skulder		**25 662 670**	**13 210 379**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se not 11)		6 540 176	19 532 643
Leverantörsskulder		360 820	197 884
Skatteskulder		69 825	35 787
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	0	100 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	778 445	699 024
Summa Kortfristiga skulder		**7 749 266**	**20 565 821**
Summa Skulder		**33 411 936**	**33 776 200**
Summa Eget kapital och skulder		**46 219 649**	**46 191 348**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 271 627	980 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	512 052	512 052
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**512 052**	**512 052**
Erhållen ränta	2 763	10 964
Erlagd ränta	-881 825	-842 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**904 617**	**660 883**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 622	-100 418
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	175 912	-183 205
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**99 290**	**-283 623**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 003 908**	**377 260**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-158 120
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-158 120**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 176	-540 176
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-540 176**	**-540 176**
Årets kassaflöde	**463 732**	**-321 036**
Likvida medel vid årets början	**2 146 214**	**2 467 250**
Likvida medel vid årets slut	**2 609 946**	**2 146 214**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 346 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 067 780	4 736 172
	Hyror garage och parkeringsplatser	309 866	281 140
	Hyror förbrukningsbaserad	18 384	3 400
	Övriga primära intäkter	4 089	12 213
	Summa Bruttoomsättning	**5 400 119**	**5 032 925**
	Hyresbortfall	-21 576	-23 080
	Summa	**-21 576**	**-23 080**
	Summa Nettoomsättning	**5 378 543**	**5 009 845**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	35 216	7 565
	Summa Övriga rörelseintäkter	**35 216**	**7 565**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-457 768	-400 255
	Snö och halk-bekämpning	-62 469	-90 270
	Reparationer	-532 179	-617 704
	Planerat underhåll	-910 985	-924 159
	El	-114 646	-105 408
	Vatten	-257 558	-230 647
	Sophämtning	-108 842	-98 783
	Fastighetsförsäkring	-174 092	-161 237
	Kabel-TV och bredband	-10 660	-3 816
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-624 588	-597 222
	Övriga driftkostnader	-11 960	-2 858
	Summa Driftskostnader	**-3 265 746**	**-3 232 359**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-132 300	-120 578
	Revisionsarvode	-6 303	-5 775
	Övriga arvoden	-5 157	-4 724
	Sociala avgifter	-40 126	-35 552
	Övriga personalkostnader	-4 964	-15 326
	Summa Personalkostnader	**-188 850**	**-181 955**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 463 494	34 463 494
	Ingående anskaffningsvärde mark	396 400	396 400
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**34 859 894**	**34 859 894**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 116 908	-11 651 358
	Årets avskrivningar	-465 550	-465 550
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 582 458**	**-12 116 908**
	Ackumulerade uppskrivningar		
	Ingående uppskrivningar	20 417 600	20 417 600
	Summa Ackumulerade uppskrivningar	**20 417 600**	**20 417 600**
	Utgående redovisat värde	**42 695 036**	**43 160 586**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 332 000	63 332 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	96 868 000	96 868 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**160 200 000**	**160 200 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	35 229 000	35 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**35 229 000**	**35 229 000**

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	914 818	756 698
	Årets investeringar	0	158 120
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**914 818**	**914 818**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-312 160	-265 658
	Årets avskrivningar	-46 502	-46 502
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-358 662**	**-312 160**
	Utgående redovisat värde	**556 156**	**602 658**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 609 946	2 146 214
	Övriga fordringar	143 360	126 650
	Summa Övriga fordringar	**2 753 306**	**2 272 864**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 152	152 374
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**215 152**	**152 374**

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,57%	2027-09-30	2 459 824	0
Stadshypotek AB	2,9%	2028-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2029-01-30	5 687 843	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,99%	2026-12-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2030-06-30	6 844 800	0
Stadshypotek AB	4,27%	2027-10-30	2 777 879	540 176
Stadshypotek AB	4,25%	2028-10-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,44%	2026-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,66%	2029-09-30	2 932 500	0
			32 202 846	**540 176**

Långfristig del	25 662 670
Nästa års amortering av långfristig skuld	540 176
Lån som ska konverteras inom ett år	6 000 000
Kortfristig del	6 540 176
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	540 176
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Inre fond	0	84 576
Övriga kortfristiga skulder	0	15 908
Summa Övriga skulder	**0**	**100 484**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	476 821	413 298
Övriga upplupna kostnader	301 624	285 726
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**778 445**	**699 024**

Årsredovisningen är upprättad, Mölndal 2026-02-17

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 HSB Bostadsrättsförening Gunnebodal i Mölndal, org.nr. 716408-6550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gunnebodal i Mölndal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andréasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cristian Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

David Frisk
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 13:21:38

Solny Carlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:13:42

Mathias Löfström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:16:33

Jenny Kjellstrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 17:34:27

Magnus Jonasson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 08:56:44

Theresia Sjöberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 17:26:08

Stig Cristian Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 06:37:11

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:51:57

Revisionsberättelse 2025

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

Stig Cristian Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 06:35:12

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:51:26

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.