



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar med säte i Halmstads kommun org.nr. 769640-1400 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergsgård 1:356		2024
Bergsgård 1:377		2023-2024

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 540
63	p-platser	787
Totalt 119 objekt		4 327

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 28 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sara Do Nguyen	Ordförande	2024-09-04
Terese Larsson	Ledamot	2024-09-04
Andreas Wrele	Ledamot	2024-09-04
Ellinor Larsson	Ledamot	2024-09-04
Anton Lind	Ledamot	2024-09-04
Malin Klingberg	Suppleant	2024-09-04
Dajana Tolic	Suppleant	2024-09-04
Hampus Anderberg	Suppleant	2024-09-04
Jennifer Bengtsson	Suppleant	2024-09-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Do Nguyen, Anton Lind, Andreas Wrele, Ellinor Larsson och Terese Larsson samt suppleanter Dajana Tolic, Hampus Anderberg, Jennifer Bengtsson och Malin Klingberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Terese Larsson, Andreas Wrele, Ellinor Larsson, Sara Do Nguyen och Anton Lind.

Revisor har varit: Anton Berggren.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24 i Söndrums Folkets hus. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2025 har 2-årsbesiktning för etapp 1, som hade tillträde under 2023, genomförts och Derome har åtgärdat det punkter som framkom efter besiktning. Under 2026 kommer 2-årsbesiktning för etapp 2, som hade tillträde under 2024, genomföras.

Under 2025 har föreningen genomfört en nedjustering av elsäkringarna i hus som haft ovanligt hög säkring, detta för att minska de fasta avgifterna som föreningen har hos HEM.

Föreningen har en räntegaranti utställd av Grantoppen 21 AB org. nr 559334-2768, som innebär att föreningen ersätts med kostnader för den del av genomsnittsräntan på föreningens lån som överstiger 3,50%, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. Derome Hus AB, org.nr 556250-9223, moderbolaget till Grantoppen 21 AB, garanterar

gentemot föreningen att överta samtliga av bolagets förpliktelser mot föreningen.

Reparationer har utförts i normal omfattning, de flesta reparationerna går på garantin för nyproduktion. Under kommande år planerar föreningen att utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK), några andra större underhållsåtgärder planeras ej att genomföras.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 11 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024
Sparande, kr/kvm	163	12
Skuldsättning, kr/kvm	9 429	9 476
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 429	9 476
Räntekänslighet, %	11	25
Energikostnad, kr/kvm	230	150
Årsavgifter, kr/kvm	877	386
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89
Totala intäkter, kr/kvm	955	436
Nettoomsättning, tkr	3 382	1 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 765	-2 219
Soliditet, %	81	81

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften .

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som ej påverkar kassaflödet negativt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 281 021 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,5% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida kostnader och beslutas om i samband med budgetarbete varje höst.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	122 537 600	0	0	122 537 600
Upplåtelseavgifter, kr	21 602 400	0	0	21 602 400
Underhållsfond, kr	263 760	0	65 018	328 778
S:a bundet eget kapital, kr	144 403 760	0	65 018	144 468 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-683 260	-2 219 231	-65 018	-2 967 509
Årets resultat, kr	-2 219 231	2 219 231	-1 764 786	-1 764 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 902 491	0	-1 829 804	-4 732 295
S:a eget kapital, kr	141 501 269	0	-1 764 786	139 736 483

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skatt med 79 982 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 902 491
Årets resultat, kr	-1 764 786
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 982
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 732 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 732 295

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	3 381 832	1 542 818
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 381 832	1 542 818
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 324 929	-835 611
Underhåll enligt plan	Not 4	-79 982	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 071	-90 173
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-115 912	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 261 723	-2 261 723
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 995 618	-3 187 507
RÖRELSERESULTAT		-613 786	-1 644 689
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		626	9 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 151 626	-584 357
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 151 000	-574 543
ÅRETS RESULTAT		-1 764 786	-2 219 231

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	172 730 554	174 992 277
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>172 730 554</u>	<u>174 992 277</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>172 730 554</u>	<u>174 992 277</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 624	0
Avräkningskonto HSB		738 444	455 995
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	56 734	13 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	57 618	55 538
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>856 421</u>	<u>525 403</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>861 991</u>	<u>532 402</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>173 592 545</u>	<u>175 524 679</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	122 537 600	122 537 600
Upplåtelseavgifter	21 602 400	21 602 400
Fond för yttre underhåll	328 778	263 760
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>144 468 778</u>	<u>144 403 760</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 967 509	-683 260
Årets resultat	-1 764 786	-2 219 231
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-4 732 295</u>	<u>-2 902 491</u>
Summa eget kapital	<u>139 736 483</u>	<u>141 501 269</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 22 420 000	33 378 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>22 420 000</u>	<u>33 378 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 958 000	168 000
Leverantörsskulder	87 788	66 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 14 566	14 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 375 708	396 762
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>11 436 062</u>	<u>645 410</u>
Summa skulder	<u>33 856 062</u>	<u>34 023 410</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>173 592 545</u>	<u>175 524 679</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-613 786	-1 644 689
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 261 723	2 261 723
	<u>1 647 937</u>	<u>617 034</u>
Erhållen ränta	626	9 814
Erlagd ränta	-1 151 626	-584 357
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>496 937</u>	<u>42 492</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 569	2 900 477
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	652	-6 864 549
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>449 021</u>	<u>-3 921 580</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-54 513 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-54 513 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-168 000	-25 236 542
Inbetalda insatser	0	83 410 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-168 000</u>	<u>58 173 458</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>281 021</u>	<u>-261 122</u>
Likvida medel vid årets början	462 994	724 116
Likvida medel vid årets slut	<u>744 015</u>	<u>462 994</u>
	<u>281 021</u>	<u>-261 122</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 4 702 000 kr (övertärdet). Med nuvarande skattesats om 20,6 % så blir latent skatteskuld 968 000 kr. Denna skatteskuld kan endast realiserars om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används, avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 805 732	1 365 898
Årsavgift el	235 583	0
Årsavgift vatten	62 563	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	165 600	85 150
Hysesintäkt övrigt	12 120	0
Konsumtionsavgift vatten	0	22 297
Konsumtionsavgift el	21 406	60 003
Övriga intäkter i verksamheten	0	6 480
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 080	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 366	1 433
Övriga primära intäkter och ersättningar	54 382	1 558
	3 381 832	1 542 818
I Årsavgift ingår värme och kallvatten. Kostnader för varmvatten och el tillkommer efter förbrukning.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-16 950	-4 052
El	-388 483	-201 716
Uppvärmning	-276 327	-272 305
Vatten	-149 383	-58 404
Renhållning	-151 771	-83 580
TV, bredband, iptelefoni	-21 522	0
Förvaltningskostnader	-229 047	-90 795
Försäkringar	-51 528	-47 968
Fastighetsskatt	0	-50 876
Övriga driftskostnader	-39 918	-25 914
	-1 324 929	-835 611
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-79 982	0
	-79 982	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 250	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-192 639	-64 048
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-182	-8 125
	-213 071	-90 173
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-88 200	0
Sociala avgifter	-27 712	0
	-115 912	0
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 261 723	-2 261 723
	-2 261 723	-2 261 723

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2142	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 063 000	97 500 000
Årets investering byggnader	0	54 563 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 657 000	25 657 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 720 000	177 720 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 727 723	-466 000
Årets avskrivningar byggnader	-2 261 723	-2 261 723
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 989 446	-2 727 723
Utgående redovisat värde	172 730 554	174 992 277
Redovisade värden byggnader	147 073 554	149 335 277
Redovisade värden mark	25 657 000	25 657 000

Fastighetsbeteckning: Halmstad Bergsgård 1:356 & 1:377

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2023-2024	78 800 000	10 613 000	89 413 000	12 719 000
		78 800 000	10 613 000	89 413 000	12 719 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 630 000	33 630 000
Summa ställda säkerheter	33 630 000	33 630 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 086	1 432
Momsfodran	55 648	12 438
	56 734	13 870

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 618	55 538
	57 618	55 538

Not 11 BANK

Handelsbanken	5 570	6 999
	5 570	6 999

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,57%	2026-06-30	10 958 000	168 000
Stadshypotek AB	3,42%	2027-06-30	11 210 000	0
Stadshypotek AB	3,33%	2029-06-30	11 210 000	0
			33 378 000	168 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 420 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				10 958 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 958 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				672 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				32 538 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	14 566	14 582
	14 566	14 582

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	257 735	251 144
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 973	145 618
	375 708	396 762

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen Halmstad 2026-05-05.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Halmstad

Sara Do Nguyen
Anton Lind
Andreas Wrele
Terese Larsson
Ellinor Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anton Berggren
Auktoriserad revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar

Org.nr 769640-1400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Anton Berggren
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sara Do Nguyen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:56:21



Anton Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:29:44



Andreas Wrele

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:41:14



Terese Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:43:24



Ellinor Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 19:56:25



Anton Berggren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:22:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anton Berggren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:18:44



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.