MEDIATOR
- en del av SBC

2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Moltas



HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Moltas

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 17

HJIvE9Annbg-r1MPE9AhhZI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-12 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Svartbäcken 54:4	2009	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2010.

Byggnaden är uppförd ca 1959 och är Q-märkt.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 060 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 060 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Mörner	Ordförande
Fredrik Edemar	Sekreterare
Bo Dahlén	Styrelseledamot
Henrik Witt-Strömer	Styrelseledamot
Amanda Mortazavi	Suppleant
César-Rickardo Romero	Suppleant
Désirée Koslin	Suppleant
Elvis Schmidt	Suppleant

HJIvE9Annbg-r1MPE9AhhZI

Valberedning

Johan Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Johan Mörner och Henrik Witt-Strömer

Revisorer

Rabia Koyuncu Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-30. Uppdatera stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2022
- Installerat brytskydd på ytterdörrarna

2023
- Installerat solpaneler
- Sett över skyddsrummet

2024
- Injustering ventilation

2025
- Sett över värmesystemet och installerat avgasare

Planerade underhåll

2026
- Reparera taket
- Stamspolning
- Fönsterrenovering
- OVK och sotning

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Avtal med leverantörer

Bredbandsuppkoppling och TV	Halebop och Telia
Ekonomiska förvaltningen	Mediator AB
Fastighetsförsäkring	If Skadeförsäkring
Fastighetsskötsel och tekniska förvaltningen	Bredablick Förvaltning
Internet för fastighetstjänster	Telia och Tele2
Källsortering av sopor	Uppsala Vatten
Leverantör av fjärrvärme och eldistribution	Vattenfall AB och Vattenfall Norden AB
Levererar el	Bodens energi
Mätning av lägenheternas vatten- och elförbrukning	Nordic Propeye
Nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Nyttjanderättsavtal	ComHem
Service av hissarna och besiktningsman	Kone och Kiwa
Städningen av allmänna utrymmen	Hemfrid
Upphandling av lån	Finopti

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5% och med 5% 2026-01-01.

Förändringar i avtal

Fullserviceavtal för hissunderhåll med Kone

Övriga uppgifter

Upprättat en ny underhållsplan. Utrett vattenskadan på taket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 45 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 943 932	1 852 889	1 651 118	1 586 883
Resultat efter fin. poster	-498 479	-444 889	-624 229	-437 738
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	2 219 187	2 149 750	1 627 750	-
Taxeringsvärde	73 400 000	74 000 000	74 000 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	937	889	799	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	98,8	95,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 945	5 995	6 038	6 088
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 945	5 995	6 038	6 088
Sparande / kvm totalyta, kr	121	90	-3	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	69	62	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	97	84	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	44	34	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	210	179	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66			-
Räntekänslighet (%)	6,3	6,7	7,5	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 222 475 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Årsavgifter 2025-2023 är inklusive intäkter för el och vatten. Årsavgifter 2022 är exklusive intäkter för el och vatten.

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, en höjning gjordes inför 2025 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 5% från 1 januari 2026.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka framtida möjligheter att ta upp nya lån vid större investeringar. Vid upptagande av nya lån kan föreningens årsavgifter behöva höjas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 200 000	-	-	41 200 000
Upplåtelseavgifter	13 640 000	-	-	13 640 000
Fond, yttre underhåll	2 149 750	-89 563	159 000	2 219 187
Balanserat resultat	-3 585 330	-355 326	-159 000	-4 099 656
Årets resultat	-444 889	444 889	-498 479	-498 479
Eget kapital	**52 959 531**	**0**	**-498 479**	**52 461 052**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 940 656
Årets resultat	-498 479
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 000
Totalt	**-4 598 135**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	208 240
Balanseras i ny räkning	**-4 389 895**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 943 932	1 852 889
Övriga rörelseintäkter	3	259	0
Summa rörelseintäkter		**1 944 191**	**1 852 889**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 387 387	-1 049 114
Övriga externa kostnader	9	-123 058	-125 844
Personalkostnader	10	-67 053	-66 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 324	-540 320
Summa rörelsekostnader		**-2 117 821**	**-1 781 555**
RÖRELSERESULTAT		**-173 631**	**71 334**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 353	13 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-327 201	-529 657
Summa finansiella poster		**-324 848**	**-516 222**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-498 479**	**-444 889**
ÅRETS RESULTAT		**-498 479**	**-444 889**

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13, 18	64 061 810	64 602 134
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 061 810**	**64 602 134**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**64 061 810**	**64 602 134**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 721	26 857
Övriga fordringar	14	239 144	352 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 146	78 556
Summa kortfristiga fordringar		**340 011**	**457 648**
Kassa och bank			
Kassa och bank		624 191	622 299
Summa kassa och bank		**624 191**	**622 299**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**964 202**	**1 079 946**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 026 012**	**65 682 080**

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 840 000	54 840 000
Fond för yttre underhåll		2 219 187	2 149 750
Summa bundet eget kapital		**57 059 187**	**56 989 750**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 099 656	-3 585 330
Årets resultat		-498 479	-444 889
Summa ansamlad förlust		**-4 598 135**	**-4 030 219**
SUMMA EGET KAPITAL		**52 461 052**	**52 959 531**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 246 560	12 349 204
Leverantörsskulder		40 422	67 436
Skatteskulder		5 394	2 762
Övriga kortfristiga skulder		0	37 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	272 584	265 682
Summa kortfristiga skulder		**12 564 960**	**12 722 550**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 026 012**	**65 682 080**

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-173 631**	**71 334**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	540 324	540 320
	366 693	**611 654**
Erhållen ränta	2 353	13 434
Erlagd ränta	-342 868	-527 760
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**26 178**	**97 328**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 026	-24 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 279	-7 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28 925**	**65 393**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-102 644	-89 983
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-102 644**	**-89 983**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-73 719**	**-24 590**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**936 915**	**961 505**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**863 197**	**936 915**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJIvE9Annbg-r1MPE9AhhZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Moltas är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) (K3), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för Telia, Triple play och värme. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el och vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme 200 år
Fönster, dörrar, el, ventilation, hissar 50 år
Tak, fasad, balkong 40 år
Solceller 25 år
Övriga byggnadsdetaljer 12 -25 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande mark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 706 772	1 625 520
Hyresintäkter lokaler	5 000	5 000
Vatten	-1 239	1 949
Kallvatten, moms	20 486	22 530
Varmvatten, moms	47 399	45 744
El	289	147
El, moms	94 388	82 312
Vattenintäkter, fasta	61 152	54 432
Påminnelseavgift	360	720
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	8 737	14 535
Summa	**1 943 932**	**1 852 889**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	259	0
Summa	**259**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	86 348	83 236
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 948	22 021
Städning enligt avtal	68 160	68 576
Snöröjning/sandning	4 361	0
Serviceavtal	17 388	20 763
Hissar	150 474	62 093
Summa	**339 679**	**256 689**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	160 880	83 660
Summa	**160 880**	**83 660**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	208 240	89 563
Summa	**208 240**	**89 563**

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	168 361	141 875
Uppvärmning	225 329	199 724
Vatten	100 087	90 265
Sophämtning/renhållning	33 893	45 359
Summa	**527 670**	**477 223**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 704	36 935
Kabel-TV	7 093	59 404
Bredband	58 849	0
Fastighetsskatt	48 272	45 640
Summa	**150 918**	**141 979**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 155	4 544
Revisionsarvoden extern revisor	19 038	17 525
Styrelseomkostnader	1 298	0
Förvaltningsarvode enl avtal	78 148	75 409
Övriga förvaltningsarvoden	7 317	8 409
Administration	5 637	6 509
Konsultkostnader	4 465	13 448
Summa	**123 058**	**125 844**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 300	53 500
Arbetsgivaravgifter	11 753	12 778
Summa	**67 053**	**66 278**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	326 931	529 657
Kostnadsränta skatter och avgifter	270	0
Summa	**327 201**	**529 657**

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 521 566	70 221 056
Årets inköp	0	300 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**70 521 566**	**70 521 566**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 919 432	-5 379 112
Årets avskrivning	-540 324	-540 320
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 459 756**	**-5 919 432**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**64 061 810**	**64 602 134**
I utgående restvärde ingår mark med	*22 000 000*	*22 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	24 000 000
Summa	**73 400 000**	**74 000 000**

NOT 13, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	300 510
Omfört till Byggnad	0	-300 510
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	138	37 618
Transaktionskonto	204 545	115 513
Borgo räntekonto	34 461	199 104
Summa	**239 144**	**352 235**

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 899	15 735
Förutbet fast skötsel	22 023	21 587
Förutbet försäkr premier	29 000	27 038
Förutbet kabel-TV	841	0
Förutbet bredband	14 383	14 196
Summa	**84 146**	**78 556**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-26	2,19 %	4 390 500	4 416 500
Nordea	2026-02-27	2,27 %	3 298 000	3 324 000
Nordea	2026-04-15	2,24 %	4 558 060	4 608 704
Summa			**12 246 560**	**12 349 204**
Varav kortfristig del			12 246 560	12 349 204

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 733 340 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	126	132
Uppl kostnad Städning entrepr	5 680	5 680
Uppl kostn el	18 233	18 109
Uppl kostnad Värme	41 604	28 076
Uppl kostn räntor	30 001	45 668
Förutbet hyror/avgifter	159 440	152 817
Övriga uppl kostn och förutb int	17 500	15 200
Summa	**272 584**	**265 682**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 563 000	15 563 000
Summa	**15 563 000**	**15 563 000**

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppdaterat underhållsplanen.

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Uppsala

Bo Dahlén
Styrelseledamot

Fredrik Edemar
Sekreterare

Henrik Witt-Strömer
Styrelseledamot

Johan Mörner
Ordförande

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

Borev Revision AB
Rabia Koyuncu
Revisor

HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.04.2026 13:30

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.04.2026 11:28

DOCUMENT ID:
r1MPE9AhhZl

ENVELOPE ID:
HJlvE9Annbg-r1MPE9AhhZl

DOCUMENT NAME:
Brf Moltas, 769611-2973 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
12aca487817ce26da13286b02feffa27c3d8fdf34bafd40e343b37c97a655fc550a16d43e00af76b67532c9fa4b7ebaf0f5a50fe5722e636563b5a4da0922766

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL FREDRIK MIKAEL EDEMAR	Signed	15.04.2026 11:39	eID	Swedish BankID
fredrik@edemar.se	Authenticated	15.04.2026 11:39	Low	IP: 94.234.75.240
2. BO DAHLÉN	Signed	15.04.2026 12:50	eID	Swedish BankID
bosse.dahlen@telia.com	Authenticated	15.04.2026 12:48	Low	IP: 95.193.8.204
3. HENRIK WITT-STRÖMER	Signed	23.04.2026 07:14	eID	Swedish BankID
henrik.wittstromer@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 07:13	Low	IP: 213.67.138.244
4. CARL JOHAN TÖNNES MÖRNER	Signed	24.04.2026 11:45	eID	Swedish BankID
johan@herrvik.se	Authenticated	24.04.2026 11:44	Low	IP: 78.72.42.205
5. RABIA KOYUNCU	Signed	24.04.2026 13:30	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	24.04.2026 13:29	Low	IP: 83.249.149.133

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moltas, org.nr 769611-2973

Rapport om årsredovisningen

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

SkPN5Rh3Zx-S1w49C3hWe

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 Moltas 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor

SkPN5Rh3Zx-S1w49C3hWe

SEALED BY Verified SKPN5RH3ZX-S1W49C3HWE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.04.2026 13:29

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.04.2026 11:28

DOCUMENT ID:
S1w49C3hWe

ENVELOPE ID:
SkPN5Rh3Zx-S1w49C3hWe

DOCUMENT NAME:
Brf Moltas revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
cdda0fd34d1edc60b7b8bf649edbdd27e4a6c765c1b67f94e06905cf08fc5fb3f42bb065cfe1ef6e409f16253c4c6ccf8c56a20e0f9eced48079cff5b38804e7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU	Signed	24.04.2026 13:29	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	24.04.2026 13:28	Low	IP: 83.249.149.133

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed