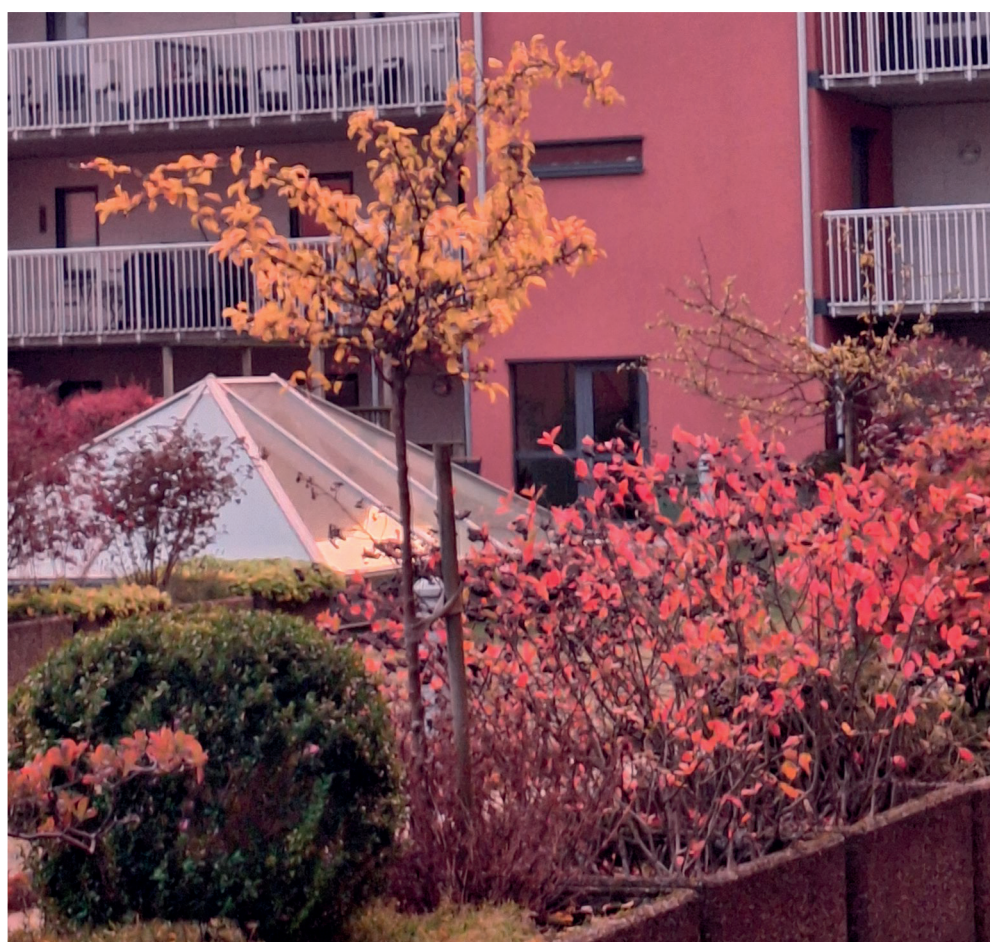


brf  
**Bryggan**  
Mölnlycke

**Årsstämma 2026 den 20 maj**



**Bostadsrättsföreningen**

Adr. Biblioteksgatan 20, 435 30 Mölnlycke

**Bryggan**

Organisationsnummer 769611-3591

Ordf: Peter Wennerhag, tfn 070-6907721

Kassör: Anders Hultin tfn 070-5373347



# Årsstämman 2026 i Brf Bryggan

## Verksamhetsåret 2025

### Innehåll

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| Dagordning .....                                               | Sid. 5  |
| <u>Årsredovisningen</u>                                        |         |
| Förvaltningsberättelse .....                                   | Sid. 10 |
| Flerårsöversikt.....                                           | Sid. 12 |
| Förslag till vinst eller förlustdisposition .....              | Sid. 14 |
| Resultaträkning .....                                          | Sid. 15 |
| Balansräkning, tillgångar .....                                | Sid. 16 |
| Kassaflödesanalys .....                                        | Sid. 18 |
| Tilläggsupplysningar, noter.....                               | Sid. 19 |
| Underskrifter .....                                            | Sid. 25 |
| Revisionsberättelse .....                                      | Sid. 28 |
| Valberedningens förslag till val av styrelseledamöter .....    | Sid. 33 |
| Valberedningens förslag till valberedning .....                | Sid. 34 |
| Styrelsens nominering av revisor .....                         | Sid. 35 |
| Fastställelse av nya stadgar beslutade på föregående årsstämma | Sid. 37 |
| Spridning av årsmöteshandlingar                                | Sid 53  |
| Förklaring, svåra ord .....                                    | Sid 54  |
| Fullmakt .....                                                 | Sid 55  |





# **Dagordning ordinarie årsstämma 2026 i bostadsrättsföreningen Bryggan i Mölnlycke. Räkenskapsåret 2025.**

## **Dagordning:**

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av sekreterare
- 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vara rösträknare
- 6 Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgar
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13 Beslut om arvoden för styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av valberedning
- 16 Val av revisor
- 17 Fastställande av beslutet på föregående årsmötet rörande möjlighet till avgift vid andrahandsuthyrning
18. Beslut om distribution av årsmöteshandlingar
- 19 Stämmans avslutande

## **Information:**

Frågor om årsredovisningen kan sändas till styrelsen innan 13 maj så att svar kan spridas till övriga medlemmar före årsstämman 20 maj.

Med vänliga hälsningar

***Styrelsen***



# Årsredovisning 2025

Brf Bryggan i Mölnlycke

769611-3591



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggan i Mölnlycke

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

## 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.

# 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 Härryda kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05 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  |
|------------------------|---------|---------|
| Härryda Hulebäck 4:101 | 2006    | Härryda |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 45 bostadsrätter samt 36 garageplatser inkl förråd med bostadsrätt. Föreningen hyr också ut 8 garageplatser samt 10 förrådsutrymmen, samt 8 lokaler. Totalt 4760 kvm bostadsrätter och 1 110 kvm lokaler, övriga utrymmen är 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 018 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Peter Wennerhag            | Ordförande      |
| Anders Hultin              | Styrelseledamot |
| Martin Hultman             | Styrelseledamot |
| Monika Green               | Styrelseledamot |
| Siv Lilian Agneta Hallbert | Styrelseledamot |
| Göran Odmyr                | Suppleant       |
| Peter Dahlgren             | Suppleant       |

### Valberedning

Tomy Andersson, Ingemar Olsson

Firmateckning

Två i förening av Peter Wennerhag, Anders Hultin, Monika Green

Revisorer

Robin Vesterberg    Auktoriserad revisor    BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

**2025**    ●    Byte av garageport

Planerade underhåll

**2026**    ●    Påbörja utbyte av lägenheternas frånluftsfläktar

Avtal med leverantörer

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Brandsläckare, brandskydd        | Anticimex                  |
| Byggnadsarbeten                  | Byggeffekt i Landvetter    |
| Driftövervakning tekniska system | KTC AB                     |
| Ekonomisk förvaltning            | NABO AB                    |
| Elinstallationer                 | El-Elit AB                 |
| Elleverans                       | Fortum                     |
| Fastighetsskötsel                | Esplanad AB                |
| Fjärrvärmeleverans               | Solör AB                   |
| Garageport                       | PEGAB AB                   |
| Gemensamt bredband               | BitCom                     |
| Hisservice                       | Schindler Hiss             |
| Kabel - TV                       | Telenor                    |
| Låssystem                        | Låsmetropolen              |
| Märvärdesinsamling elmätare      | Infometric AB              |
| Service klimatkyla               | Hagmans Kyl & Energi       |
| Service laddboxar för elbilar    | ELBilBox AB                |
| Skötsel av entréväxter           | Bellis AB                  |
| Städning av fastigheten          | WWW-städ                   |
| Teknisk förvaltning              | SBC                        |
| Trädgårdsunderhåll innergård     | Myskmadra Trädgårdsservice |
| Ventilationssystem               | Gunnar Karlsen AB          |

Övrig verksamhetsinformation

Verksamheten har förlöpt utan större tekniska problem eller investeringar. En förbättring gjordes på innergården med en vindskyddad hörna med eftermiddags-/kvällssol och med kompletterande plantering i ett nytt växtkar.

Förutom invigningskaffe i denna fikahörna i augusti genomfördes vår-och höststädning samt adventskaffe med gott deltagande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi

Under året fastställdes Förvaltningsdomstolens beslut att bostadsrättsföreningar med blandad verksamhet har rätt att använda omsättningsbaserad momsnyckel. Justering har gjorts t.o.m. första halvåret 2025. Kapitaltillskottet överfördes från Skatteverket under december till föreningen. Justeringar av andra halvåret 2025 sker under Q1 2026. Momsjusteringen framledes innebär ett positivt tillskott till kassan.

Den sista september omförhandlades Stadshypotekslånet, SHB, på 24 miljoner. Vi valde då att dela upp lånet i två delar, ett tvåårigt lån i SHB och ett rörligt i Nordea. I samband med omförhandlingen minskade vi lånet med ca 2,6 miljoner.

Under året har vi dessutom amorterat 0,9 Mkr enl. plan.

Föreningen har sålt 3 garageplatser som bostadsrättsrättsgarage och därför har insatserna ökat något.

Statliga Bokföringsnämnden beslutade att bostadsrättsföreningar från och med 1 januari 2026 ska använda komponentredovisning enligt K3. Effekten blir ett högre avskrivningsbehov.

Nyckeltalen för bostadsrättsföreningar som Statliga Bokföringsnämnden införde för 2024 har jämförts med kringliggande föreningar. Våra nyckeltal ligger i paritet med dessa.

Föreningen beslutade att höja avgiften för lägenheterna med 5% fr o m 2026-01-01.

Liksom förra året hade vi i december ett extra informationsmöte för att sprida kunskap om vår ekonomi och kommande budget.

Förändringar i avtal

Det pågår en översyn av föreningens avtal och vissa äldre avtal har avslutats.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 314 660   | 6 260 056   | 6 043 052   | 5 307 871   |
| Resultat efter fin. poster                         | 1 358 557   | 1 265 055   | 1 198 757   | 382 015     |
| Soliditet (%)                                      | 64          | 62          | 61          | 59          |
| Yttre fond                                         | 6 570 134   | 6 040 134   | 5 510 134   | 5 325 864   |
| Taxeringsvärde                                     | 126 198 000 | 118 329 000 | 118 329 000 | 118 329 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 732         | 733         | 722         | 670         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 49,8        | 55,7        | 55,5        | 60,0        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 8 781       | 9 519       | 9 813       | 10 003      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 6 945       | 7 529       | 7 762       | 7 912       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 387         | 381         | 355         | 286         |



|                                                  |       |       |       |       |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Elkostnad / kvm<br>totalyta, kr                  | 61    | 66    | 86    | 86    |
| Värmekostnad / kvm<br>totalyta, kr               | 126   | 115   | 103   | 86    |
| Vattenkostnad / kvm<br>totalyta, kr              | 50    | 53    | 44    | 40    |
| Energi- &<br>vattenkostnad / kvm<br>totalyta, kr | 237   | 233   | 234   | 212   |
| Genomsnittlig<br>skuldränta (%)                  | 1,75  | 1,60  | 1,17  | 0,93  |
| Räntekänslighet (%)                              | 11,98 | 12,99 | 13,59 | 14,94 |

**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 (totalt 176 722 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 och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 62 170 000        | -                                            | 253 000                         | 62 423 000        |
| Fond, yttre underhåll | 6 040 134         | -                                            | 530 000                         | 6 570 134         |
| Balanserat resultat   | 5 303 751         | 1 265 055                                    | -530 000                        | 6 038 805         |
| Årets resultat        | 1 265 055         | -1 265 055                                   | 1 358 557                       | 1 358 557         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>74 778 939</b> | <b>0</b>                                     | <b>1 611 557</b>                | <b>76 390 496</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 6 038 805        |
| Årets resultat      | 1 358 557        |
| <b>Totalt</b>       | <b>7 397 362</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 530 000          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 313           |
| Balanseras i ny räkning              | 6 868 675        |
|                                      | <b>7 397 362</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 314 660         | 6 260 056         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 676 711           | 864               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 991 371</b>  | <b>6 260 920</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 980 905        | -2 979 145        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -179 190          | -182 039          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -139 367          | -157 791          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 567 636        | -1 028 880        |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | -77 817           | 0                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 944 915</b> | <b>-4 347 855</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>2 046 456</b>  | <b>1 913 065</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 72 726            | 85 598            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -760 625          | -733 608          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-687 899</b>   | <b>-648 010</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>1 358 557</b>  | <b>1 265 055</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>1 358 557</b>  | <b>1 265 055</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 115 283 590 | 116 818 010 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 240 812     | 274 028     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 115 524 402 | 117 092 038 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 115 524 402 | 117 092 038 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 77 824      | 109 147     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 2 362 472   | 1 809 350   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 230 152     | 168 496     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 670 448   | 2 086 992   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 1 207 408   | 2 278 512   |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 207 408   | 2 278 512   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 877 856   | 4 365 504   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 119 402 257 | 121 457 542 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 62 423 000  | 62 170 000  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 570 134   | 6 040 134   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 68 993 134  | 68 210 134  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | 6 038 805   | 5 303 751   |
| Årets resultat                               |        | 1 358 557   | 1 265 055   |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 7 397 362   | 6 568 805   |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 76 390 496  | 74 778 939  |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 18 397 716  | 20 154 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 18 397 716  | 20 154 000  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 23 400 000  | 25 158 175  |
| Leverantörsskulder                           |        | 93 532      | 111 982     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 260 972     | 434 735     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 859 541     | 819 710     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 24 614 045  | 26 524 602  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 119 402 257 | 121 457 542 |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>2 046 456</b>  | <b>1 913 065</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 567 636         | 1 028 880         |
|                                                                                 | <b>3 614 092</b>  | <b>2 941 945</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 72 726            | 85 598            |
| Erlagd ränta                                                                    | -759 272          | -733 608          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 927 546</b>  | <b>2 293 935</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -553 075          | 260 238           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -153 735          | 162 390           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>2 220 736</b>  | <b>2 716 562</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 253 000           | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -3 514 459        | -1 400 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-3 261 459</b> | <b>-1 400 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 040 723</b> | <b>1 316 562</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 028 333</b>  | <b>2 711 770</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 987 609</b>  | <b>4 028 333</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 och grund         | 0,84 %        |
| Yttertak                 | 5,29 %        |
| Fasader                  | 5,29 - 7,70 % |
| Balkonger                | 2,07 %        |
| Fönster                  | 4,03 %        |
| Stamledningar VA         | 2,35 %        |
| Stamledningar Värme      | 1,39 %        |
| Styr & övervakning       | 5,29 %        |
| Ventilation              | 7,70 %        |
| El                       | 2,73 %        |
| Hissar                   | 4,03 %        |
| Restpost                 | 7,70 %        |
| Maskiner och inventarier | 10,00 %       |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## 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    | 3 045 696        | 3 040 253        |
| Övriga årsavgifter       | 175 024          | 164 999          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 2 464 632        | 2 438 898        |
| Hysesintäkter, p-platser | 60 048           | 60 732           |
| Kabel-TV/Bredband        | 101 007          | 102 602          |
| El                       | 162 224          | 178 993          |
| Övriga intäkter          | 163 733          | 131 725          |
| Värme                    | 142 296          | 141 854          |
| <b>Summa</b>             | <b>6 314 660</b> | <b>6 260 056</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025           | 2024       |
|-------------------------------|----------------|------------|
| Öres- och kronutjämning       | -6             | -8         |
| Återvunnen moms               | 676 717        | 0          |
| Övriga rörelseintäkter        | 0              | 872        |
| <b>Summa</b>                  | <b>676 711</b> | <b>864</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel        | 209 230        | 191 637        |
| Städning                 | 83 254         | 79 933         |
| Besiktning och service   | 145 030        | 202 485        |
| Trädgårdsarbete          | 43 269         | 36 623         |
| Övrigt                   | 25 421         | 3 015          |
| Snöskottning             | 16 087         | 41 333         |
| <b>Summa</b>             | <b>522 290</b> | <b>555 025</b> |



#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 24 104         | 27 189         |
| Bostäder                | 0              | 3 467          |
| Lokaler                 | 44 611         | 22 911         |
| Dörrar och lås/porttele | 50 530         | 65 927         |
| VA                      | 20 813         | 1 492          |
| Ventilation             | 31 641         | 41 873         |
| El                      | 1 681          | 34 146         |
| Hissar                  | 0              | 101 835        |
| Gård/markytor           | 50 918         | 9 261          |
| Garage och p-platser    | 107 346        | 24 032         |
| <b>Summa</b>            | <b>331 643</b> | <b>332 133</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2025         | 2024     |
|-------------------------|--------------|----------|
| Dörrar och lås/porttele | 1 313        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>1 313</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 367 881          | 395 403          |
| Uppvärmning  | 758 977          | 691 703          |
| Vatten       | 299 944          | 317 732          |
| Sophämtning  | 111 352          | 112 019          |
| <b>Summa</b> | <b>1 538 154</b> | <b>1 516 857</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 105 487        | 89 358         |
| Kabel-TV               | 97 050         | 47 746         |
| Bredband               | 113 408        | 159 386        |
| Fastighetsskatt        | 271 560        | 278 640        |
| <b>Summa</b>           | <b>587 505</b> | <b>575 130</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 3 200          | 1 064          |
| Övriga förvaltningskostnader | 62 717         | 44 615         |
| Revisionsarvoden             | 35 523         | 34 834         |
| Ekonomisk förvaltning        | 77 750         | 77 732         |
| Konsultkostnader             | 0              | 23 793         |
| <b>Summa</b>                 | <b>179 190</b> | <b>182 039</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 118 700        | 119 500        |
| Löner, arbetare  | 5 000          | 3 000          |
| Sociala avgifter | 15 667         | 35 291         |
| <b>Summa</b>     | <b>139 367</b> | <b>157 791</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 760 625        | 734 947        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | -1 339         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>760 625</b> | <b>733 608</b> |

#### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 132 066 027        | 132 066 027        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>132 066 027</b> | <b>132 066 027</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 248 017        | -14 252 353        |
| Årets avskrivning                             | -1 534 420         | -995 664           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 782 437</b> | <b>-15 248 017</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>115 283 590</b> | <b>116 818 010</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>32 500 000</i>  | <i>32 500 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 101 400 000        | 90 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 24 798 000         | 27 529 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>126 198 000</b> | <b>118 329 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                |
| Ingående                                      | 343 606         | 343 606        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>343 606</b>  | <b>343 606</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                |
| Ingående                                      | -69 578         | -36 362        |
| Årets avskrivning                             | -33 216         | -33 216        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-102 794</b> | <b>-69 578</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>240 812</b>  | <b>274 028</b> |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 63 359           | 41 697           |
| Skattefordringar       | 24 912           | 17 832           |
| Övriga fordringar      | 253 000          | 0                |
| Nabo Klientmedelskonto | 963 493          | 1 005 827        |
| Borgo                  | 816 709          | 743 994          |
| <b>Summa</b>           | <b>2 121 472</b> | <b>1 809 350</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 112 010        | 68 393         |
| Försäkringspremier                                  | 41 843         | 26 479         |
| Kabel-TV                                            | 24 505         | 24 245         |
| Bredband                                            | 28 622         | 28 352         |
| Förvaltning                                         | 23 172         | 21 027         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>230 152</b> | <b>168 496</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2028-09-01               | 4,20 %                  | 8 654 000           | 9 554 000           |
| Stadshypotek          | 2027-09-30               | 2,59 %                  | 10 643 716          | 24 258 175          |
| Stadshypotek          | 2026-03-30               | 0,86 %                  | 11 500 000          | 11 500 000          |
| Nordea Hypotek        | 2026-09-30               | 2,21 %                  | 11 000 000          |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>41 797 716</b>   | <b>45 312 175</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 23 400 000          | 25 158 175          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 297 716 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     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 575         | 627            |
| El                                                  | 39 348         | 43 643         |
| Uppvärmning                                         | 89 894         | 82 126         |
| Löner                                               | 117 600        | 115 000        |
| Sociala avgifter                                    | 37 200         | 36 000         |
| Utgiftsräntor                                       | 1 353          | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 523 571        | 509 314        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 35 000         | 33 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>859 541</b> | <b>819 710</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 64 250 000 | 64 250 000 |

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

\_\_\_\_\_  
Anders Hultin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Hultman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Monika Green  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Wennerhag  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Siv Lilian Agneta Hallbert  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
BDO Göteborg AB  
Robin Vesterberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 16:37

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 30.03.2026 19:35

**DOCUMENT ID:**

H1JY4E\_jbl

**ENVELOPE ID:**

HyAuNV0oZI-H1JY4E\_jbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bryggan i Mölnlycke, 769611-3591 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

c4c38430fc06ecdd7728bb6f0ac31c51214e4d7150b762  
b1bfc4ad501bb3166dc994ee3c538acb7de2b392efea7b  
742f7a1253e520d4d5504e4adc685e840036

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. Bernt Anders Hultin<br>anders.b.hultin@gmail.com   |  Signed<br>Authenticated   | 30.03.2026 22:03<br>30.03.2026 21:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.65.79.66    |
| 2. MONIKA GREEN<br>monika.green43@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 31.03.2026 09:04<br>31.03.2026 07:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.65.79.249   |
| 3. PETER WENNERHAG<br>peter.wennerhag@hotmail.com     |  Signed<br>Authenticated   | 31.03.2026 09:10<br>31.03.2026 08:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.65.79.242   |
| 4. Martin Hultman<br>a.martin.hultman@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated   | 02.04.2026 09:55<br>30.03.2026 20:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.65.126.126  |
| 5. Siv Lilian Agneta Hallbert<br>s.hallbert@telia.com |  Signed<br>Authenticated | 04.04.2026 15:13<br>04.04.2026 15:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.65.79.234   |
| 6. ERIK ROBIN VESTERBERG<br>robin.vesterberg@bdo.se   |  Signed<br>Authenticated | 07.04.2026 16:37<br>07.04.2026 16:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.119.170.26 |

\* 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 Brf Bryggan i Mölnlycke, org.nr 769611-3591

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggan i Mölnlycke för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bryggan i Mölnlyckes 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bryggan i Mölnlycke för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 16:36

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 30.03.2026 19:35

**DOCUMENT ID:**

BJIRuN4ui-x

**ENVELOPE ID:**

BkAOV40oWI-BJIRuN4ui-x

**DOCUMENT NAME:**

RB\_769611-3591.pdf

4 pages

**SHA-512:**

4936c72987c8d138972ea04749f278886d3a5335b5d6a  
2878d2f7390acf5b818f6f280521490f8bea7d0b9aca5b1  
4dc136604470ae4bc0522d61c2a71869b6c5

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. ERIK ROBIN VESTERBERG | Signed        | 07.04.2026 16:36 | eID    | Swedish BankID     |
| robin.vesterberg@bdo.se  | Authenticated | 07.04.2026 16:36 | Low    | IP: 217.119.170.26 |

\* 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

## Valberedningens förslag till val av styrelse för BRF Bryggan vid årsstämma 2026

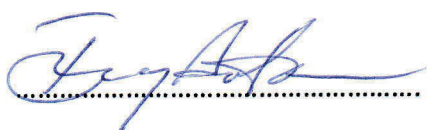
### Ordinarie ledamöter

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Monica Green    | 1 år kvar på mandatet |
| Siv Hallbert    | omval 2 år            |
| Anders Hultin   | omval 2 år            |
| Martin Hultman  | 1 år kvar på mandatet |
| Peter Wennerhag | omval 2 år            |

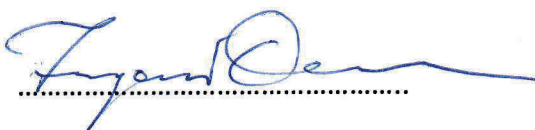
### Suppleanter

|                |            |
|----------------|------------|
| Peter Dahlgren | omval 1 år |
| Göran Odmyr    | omval 1 år |

Mölnlycke 2026-03-03



Tomy Andersson



Ingemar Olsson

## Valberedningens förslag till val av valberedning för BRF Bryggan 2026

Sammanställande      Tomy Andersson

Ledamot                Ingemar Olsson

Mölnlycke 2026-03-03



Tomy Andersson



Ingemar Olsson

## **Styrelsens nominering av revisor**

**Robin Vesterberg**

auktoriserad revisor, BDO AB.

Val för 1 år.







#### § 47 Andrahandsuthyrning

Bekräftelse av ändring i stadgarna  
avseende möjlighet att ta ut årlig  
avgift vid andrahandsuthyrning  
som beslutades på föregående  
årsmöte

## Stadgar maj 2026

**för bostadsrättsföreningen Bryggan i Mölnlycke  
med organisationsnummer 769611-3591**

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Förvaltning
- 59 § Brandskyddspolicy
- 60 § Ordningsregler
- 61 § Nyckelsystem, nyckelbrickor
- 62 § Övriga bestämmelser

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bryggan i Mölnlycke

Styrelsen har sitt säte i Mölnlycke, Härryda Kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, så kallad bostadsrätt, samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökande. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

### 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

## 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

## 8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna skall täcka föreningens kostnader samt avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad, som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström, kan debiteras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

För elektrisk ström gäller att föreningen köper in och debiterar varje bostadsrätt uppmätt förbrukning och till föreningens inköpspris.

## 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## 10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## 11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Bostadsrättshavare betalar årsavgiften månadsvis i förskott och senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

#### Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### 14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av dagordningen
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17 Val av valberedning
- 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19 Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1–7 och 18 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

## 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

## 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en given röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- 1 talan mot sig själv,
- 2 befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
- 3 talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

## 21 § Resultatdisposition

Det överskott eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

## 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1 att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
- 2 att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
- 3 att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman.

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Väljer föreningsstämman ledamot/ledamöter eller suppleant/suppleanter för en tid av två år, får dessa inte överstiga mer än hälften av totala antalet i styrelsen.

Till ledamot eller suppleant kan förutom föreningsmedlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).



## 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas — förutom av styrelsen — av minst två ledamöter tillsammans.

## 30 § Styrelsens skyldigheter

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisningen till revisorerna
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och minst en ska vara auktoriserad eller godkänd.

## 34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.



## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att applicera ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt för skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, och brevinkast, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt för skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- att dörrar och fönster blir smorda med jämna mellanrum
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren har installerat i undergolv
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar dock likväl för sådana ledningar som inte är synliga och åtkomliga inne i lägenheten till följd av att bostadsrättshavaren själv eller tidigare innehavare i samband med renovering har byggt in och/eller nyinstallerat ledningar för vatten och avlopp i väggskonstruktion bakom ytbeläggning och dessa endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn och rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt

- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

I garageutrymme svarar bostadsrättshavaren för;

- underhåll och reparationer av aktiverad laddbox för elbil.
- Serviceavtalet för laddboxen övergår till Tjänstepaket som man själv betalar från och med 2028-03-09

### 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 38 § Balkong, altan, uteplats och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### 39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### 40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och följa befintliga gällande branschregler. Vid förändring av våtrum eller fuktisolerande skikt ska *certifierade* våtrumsbyggare användas.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 44 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### 45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till mark, förråd, garage, eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### 47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. **Föreningen tar årsvis ut en administrativ avgift för hantering av andrahandsuthyrning med som mest tio procent av gällande prisbasbelopp.** Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

## 48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## FÖRVERKANDE

### 49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 1 bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- 2 lägenheten utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåts i andra hand
- 3 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 4 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 5 bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- 6 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9 lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- 10 bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 43 § första eller andra stycket

### 50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### 51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### 52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## ÖVRIGT

### 53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

## 54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen samt vara inräknad i årsavgiften.

## 55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## 56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

## 57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut, tillstyrkan, utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman, antagande, krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

## 58 § Förvaltning

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen kan förvalta föreningens egendom eller del av denna genom utsedd annan person, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom annan fristående förvaltningsorganisation. Annan person får inte sitta i styrelsen.

## 59 § Brandskyddspolicy

Alla som bor eller arbetar i fastigheten, ska känna till hur de förebygger brand samt vad de ska göra om brand utbryter i egna lägenheten eller byggnaderna i övrigt. Brandcellsindelningen ska hållas intakt. Brandskyddsanordningarna ska kontrolleras regelbundet och vara brukbara. Alla lägenheter och lokaler ska ha brandvarnare.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att brandvarnare har normal funktion och fungerande batterier.

## 60 § Ordningsregler

Föreningen har utfärdat ordningsregler som förtydligar och kompletterar innehållet i stadgarna.

## 61 § Nyckelsystem, nyckelbrickor

Föreningen svarar för låsanordningarna inklusive nycklar till lägenheternas ytterdörrar.

Tillhörande nycklar ska vara föreningens standard för att passa för s.k. serviceläge i lägenhetens ytterdörr. För inträde i fastighetens gemensamma entréer används nyckelbrickor som också är föreningens standard.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid var tid ha kontroll över vilka som disponerar nycklar inklusive nyckelbrickor tillhörande lägenheten. Förlust av nyckel eller nyckelbricka ska omedelbart anmälas till styrelsen. Vid förlust, skada eller annan åverkan på nycklar eller nyckelbrickor svarar bostadsrättshavaren för kostnaden för nya nycklar. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren vill beställa ytterligare nycklar än vad som har kvitterats ut.

Vid en överlåtelse ska bostadsrättshavaren överlämna samtliga registrerade nycklar och nyckelbrickor till förvärvaren.

## **62 § Övriga bestämmelser**

Bostadsrätt till garageplats kan endast innehas av medlem, som innehar en bostadsrätt till lägenhet i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrätt till garageplats får enbart överlåtas till person som redan innehar en bostadsrätt till bostadslägenhet eller i samband med överlåtelsen även förvärvar en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Uthyrning eller andrahandsuthyrning av garageplats kan endast ske i mån av plats till bostadsrättshavare i föreningen eller till hyresgäst till föreningen.

## Anteckningar

[illegible]



---

**Stadgar för brf Bryggan 2023**



---

**Bostadsrättsföreningen  
Bryggan**

Adr. Biblioteksgatan 20, 435 30 Mölnlycke  
Organisationsnummer 769611–3591



## **Utformning av årsmöteshandlingar**

Årsmöteshandlingarna har hitintills utgjorts av en trycksak. Kostnaden var föregående år 160 kr per exemplar.

De flesta av föreningens medlemmar har tillgång till dator, läsplatta eller mobiltelefon och därför skulle det vara möjligt att sprida årsmöteshandlingarna digitalt.

Är det årsmötets uppfattning att vi ska behålla årsmöteshandlingarna i tryckt form?

Eller

Är det årsmötets uppfattning att årsmöteshandlingarna skall spridas digitalt?

## Ordlista

**För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i bokstavsordning.**

### **Anläggningstillgångarna**

är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

### **Avskrivningarna**

är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl. a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

### **Avsättningar**

är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningarna styrs av föreningens långsiktiga underhållsplan och stadgar.

### **Balansräkningen**

visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer av fastigheten.

### **Förvaltningsberättelsen**

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### **Kortfristiga skulder**

är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### **Långfristiga skulder**

är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

### **Omsättningstillgångar**

är andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.

### **Resultaträkningen**

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

### **Ställda panter**

avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

### **Upplupna intäkter**

är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

### **Upplupna kostnader**

är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

### Om ombud, fullmakt, m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens maka/maka, sambo eller registrerad partner, annan medlem, föräldrar, syskon, barn, eller god man får vara ombud om inget annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Medlem under arton år företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person får företrädas av legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens maka/maka, sambo eller registrerad partner, annan medlem, föräldrar, syskon, barn, eller god man får vara biträde om inget annat anges i stadgarna. Biträde behöver inte förete fullmakt.



## FULLMAKT

För

\_\_\_\_\_ (namn på fullmaktshavare)

att vid föreningsstämma 2026-05-20 föra min talan samt utöva min rösträtt.

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Namnteckning och namnförtydligande.

Bostadsrättsföreningen Bryggan, lägenhet nr \_\_\_\_\_ (tre siffror)





**Bostadsrättsföreningen**

**Bryggan**

Adr. Biblioteksgatan 20, 435 30 Mölnlycke

Organisationsnummer 769611-3591

Ordf: Peter Wennerhag, tfn 070-6907721

Kassör: Anders Hultin tfn 070-5373347