



Årsredovisning 2025

HSB Brf Havskatten i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Havskatten i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716408-5743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Havskatten 12	1984-01-01	1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	604
12	lokaler (hyresrätt)	1 568
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 536
Totalt 79 objekt		6 708

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 21 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Mölndal Havskatten GA:1	G:A		1 / 2	Trapphall/entré, Trapphus, Hiss och entrédörr med tillbehör
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Berne Hultin	Ordförande	2020-06-10
Gunnel Keinström	Ledamot	2021-06-21
Steffen William Steffensen	Ledamot	2020-06-10
Jens Ottosson	Ledamot	2024-12-30
Hamed Kangarlou	Ledamot	2019-06-12
Peter Derborn	Ledamot	2023-05-26
Jashar Samadi	Ledamot	2020-06-10
Andreas Hellquist	Ledamot	2023-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnel Keinström, Steffen Steffensen, och Jashar Samadi.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berne Hultin och Gunnel Keinström.

Revisorer har varit: Stefan Rhoxenström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Kajsa Lindgren vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-25.

2025

Under året har det :

1. Renoverat 3 hissar under året, Bergmansgatan 13 , 15 och Brogatan 10.
2. Bytt till en ny anläggning för fjärrvärmen i vår undercentral.
3. Bytt resterande butiksdörrar totalt 8 st
4. Fått en ny energibesiktning som innebar att vi gick från D till C
5. Monterat rättstopp i avloppet vid lastintaget
6. Då vår tidigare hjärtstartare har stulits har vi köpt in en ny.

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

1. Skärmtak mot Torget borttagna 2020

2. Nytt tak 2017
3. Ny gård 2021
4. Nya fönster
5. Nya lgh-dörrar
6. Ny ventilation och OVK 2024
7. Nya uteplatser lägenhet 60-62. 2024
8. Lagning och målning undersida av balkonger mot gården och loftgångar, Bergmansgatan 13 och 15. 2024
9. Byta av verksamhetsdörrar till 3 butiker. 2024

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

2026

1. Samtliga stuprör skall bytas på innergården
2. 2 hissar renoveras : Brogatan 16 och Handikapphiss vid Smile
3. Lagning av balkonger loftgångar och ev. byte av staket på desamma
4. Avloppsrör på Brogatan 10 skall lagas
5. Avloppsrör hos frisören skall göras om
6. Nät skall monteras på undertak ut mot Mölndals torg och 4 st spegelprismor för att avskräcka fåglar monteras på taken

2027:

1. Uppgångarna behöver fräschas upp med slipning, av trappstegen, nya plattor på entre´plan och målning

2028:

1. Målning av förråd på loftgångar och ev byte av panel.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	390	312	328	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 361	7 223	7 308	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 606	9 426	9 522	9 721	9 193
Räntekänslighet, %	11	11	13	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	190	187	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	888	855	752	587	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	59	58	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 132	1 104	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 487	7 279	6 675	6 298	6 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 167	273	-617	-4 331	-4 163
Soliditet, %	-1	-4	-5	-2	6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 147 993	0	0	7 147 993
Underhållsfond, kr	328 867	0	595 144	924 011
S:a bundet eget kapital, kr	7 476 860	0	595 144	8 072 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 626 152	272 947	322 197	-9 948 349
Årets resultat, kr	272 947	-272 947	1 108 028	1 108 028
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 353 205	0	1 430 225	-8 840 321
S:a eget kapital, kr	-1 876 345	0	2 025 369	-768 317

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 706 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 856 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 353 205
Årets resultat, kr	1 166 795
Reservation till underhållsfond, kr	-706 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 856
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 781 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 781 554

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 486 881	7 278 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 132	127 781
Summa Rörelseintäkter		7 595 012	7 406 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 657 961	-4 194 007
Övriga externa kostnader		-249 508	-246 955
Personalkostnader	Not 5	-158 388	-158 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 339 839	-1 443 782
Summa Rörelsekostnader		-5 405 696	-6 042 892
Rörelseresultat		2 189 316	1 363 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 650	3 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 042 171	-1 094 098
Summa Finansiella poster		-1 022 521	-1 090 478
Resultat efter finansiella poster		1 166 795	272 947
Resultat före skatt		1 166 795	272 947
Årets resultat		1 166 795	272 947

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	46 797 520	44 369 523
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	219 867	224 468
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	63 896	248 873
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 081 283	44 842 864
Summa Anläggningstillgångar		47 081 283	44 842 864
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 610	19 720
Aktuell skattefordran		26 756	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 676 972	2 946 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	72 705	101 185
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 843 044	3 067 564
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 657	10 222
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 657	10 222
Summa Omsättningstillgångar		3 853 701	3 077 786
Summa Tillgångar		50 934 984	47 920 650

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 147 993	7 147 993
Fond för yttre underhåll	924 011	328 867
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 072 004	7 476 860
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 948 349	-9 626 152
Årets resultat	1 166 795	272 947
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-8 781 554	-9 353 205
Summa Eget kapital	-709 550	-1 876 345

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1219 775 000	17 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	19 775 000	17 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	29 600 000	31 450 000
Leverantörsskulder	1 398 878	414 176
Skatteskulder	0	21 020
Övriga kortfristiga skulder	Not 1325 373	104 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14845 283	807 178
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	31 869 534	32 796 995
Summa Skulder	51 644 534	49 796 995
Summa Eget kapital och skulder	50 934 984	47 920 650



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 189 316	1 363 425
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 339 839	1 443 782
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 339 839	1 443 782
Erhållen ränta	19 650	3 620
Erlagd ränta	-1 130 648	-1 005 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 418 157	1 805 206
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-180 939	125 375
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 011 015	-898 920
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	830 076	-773 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 248 233	1 031 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 578 258	92 783
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 578 258	92 783
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	925 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	925 000	-500 000
Årets kassaflöde	594 975	624 444
Likvida medel vid årets början	2 873 054	2 248 610
Likvida medel vid årets slut	3 468 029	2 873 054



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till43 391tkr

Förändring jämfört med föregående år0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 199 104	3 075 804
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	152 520	152 520
	Årsavgifter lokaler	1 215 252	1 168 584
	Hyror lokaler	2 743 500	2 702 448
	Hyror förbrukningsbaserad	105 804	105 504
	Övriga primära intäkter	70 701	73 676
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 486 881	7 278 536
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 486 881	7 278 536
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	83 080
	Övriga sekundära intäkter	108 132	44 701
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	108 132	127 781



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-661 242	-822 215
	Snö och halk-bekämpning	-81 311	-25 526
	Reparationer	-647 213	-501 127
	Planerat underhåll	-110 856	-377 133
	Försäkringsskador	0	-101 232
	El	-282 760	-291 926
	Uppvärmning	-686 436	-759 758
	Vatten	-237 654	-223 423
	Sophämtning	-327 333	-424 674
	Fastighetsförsäkring	-134 732	-101 183
	Kabel-TV och bredband	-169 431	-164 033
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-309 284	-390 664
	Övriga driftkostnader	-9 709	-11 114
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 657 961	-4 194 007
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-6 362	-3 738
	Övriga arvoden	-16 161	-2 000
	Sociala avgifter	-18 265	-37 810
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 388	-158 148
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 312 638	-1 418 841
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 201	-24 941
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 339 839	-1 443 782

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 827 472	63 827 472
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 225 000	3 225 000
	Årets investeringar	3 740 635	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-450 470	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 342 637	67 052 472
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 682 949	-21 264 108
	Årets avskrivningar	-1 312 638	-1 418 841
	Återförda avskrivningar	450 470	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 545 117	-22 682 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 797 520	44 369 523
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 600 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 000 000	8 200 000
	<i>Summa</i>	106 600 000	117 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	50 123 000	50 123 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 123 000	50 123 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	657 179	407 770
	Årets investeringar	22 600	249 409
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	679 779	657 179
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-432 711	-407 770
	Årets avskrivningar	-27 201	-24 941
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-459 912	-432 711
	<i>Utgående redovisat värde</i>	219 867	224 468

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
---	--	--

Ingående värde pågående nyanläggning	248 873	248 873
--------------------------------------	---------	---------

Omklassificering till byggnad	-184 977	0
-------------------------------	----------	---

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	63 896	248 873
---	---------------	----------------

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>		
--------------------------	--	--

Avräkningskonto HSB	3 457 372	2 862 832
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	219 600	83 827
-------------------	---------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 676 972	2 946 659
--------------------------------	------------------	------------------

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
---	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 705	101 185
---	--------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	72 705	101 185
---	---------------	----------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,45%	2026-06-18	18 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,56%	2027-06-16	7 950 000	500 000
Nordea Hypotek AB	1,18%	2026-09-16	11 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,18%	2027-05-19	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,81%	2027-01-20	6 425 000	100 000
			49 375 000	600 000

Långfristig del	19 775 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	29 000 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	29 600 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,32%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	91 682
	Inre fond	9 686	12 940
	Övriga kortfristiga skulder	15 687	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	25 373	104 622
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	518 662	505 217
	Upplupna räntekostnader	105 417	88 477
	Övriga upplupna kostnader	221 204	213 484
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	845 283	807 178

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-23.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Havskatten i Mölndal, org.nr. 716408-5743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Rhoxenström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Berne Hultin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:27:32



Hamed Kangarlou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:11:14



Peter Derborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:48:06



Andreas Hellquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:07:38



Jens Ottosson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:29:37



Gunnel Keinström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:28:09



Jashar Samadi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:06:53



Steffen Steffensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:09:10



Stefan Rhoxenström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:03:35



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:07:34



Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Rhoxenström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:02:19



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:07:02



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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