

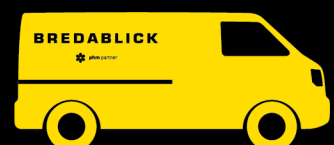
Bostadsrättsföreningen Möllan i Höganäs

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Möllan i Höganäs

Org.nr: 743000-2050

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Möllan i Höganäs, 743000-2050, med säte i Höganäs, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-12-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Rey Råwall
Ledamot	Bernhard Glifberg
Ledamot	Gun Klarman
Ledamot	Carina Engström (Höganäs AB)
Ledamot	Petter Tingdal (Höganäs kommun)
Ledamot	Klas Nyberg
Ledamot	Lars Erik Danielsson
Ledamot	Karl Axel Barkentin
Ledamot	Ulla Wahlström

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2025
2025
2026
2025
2025
2026
2025
2026

Revisorer

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Glifberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höganäs Möllan 24 i Höganäs kommun med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter och 22 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adresser är Köpmansgatan 8-14.

Föreningen upplåter 45 lägenheter och 8 lokaler med bostadsrätt samt 13 lokaler, 47 parkeringsplatser och 2 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	8	22	7	4

Total tomtarea:	5 998	kvm
Total bostadsarea:	3 427	kvm
Total lokalarea:	3 398	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Kerstin Rosenkvist	44,5
Vävgruppen Kvarnen	210,5
Marie Pamer	160
2 bröder Kök och Bar	182,5

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	SFP Förvaltning
Kabel-TV & bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Fjärrvärme	Höganäs Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Artibus Brandteknik
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 141 685 kr och planerat underhåll för 405 766kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-07-03 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 258 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 38 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 703 000 kr, detta motsvarar 103 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Utbyte av centralapparat till utrymningslarm	2024
Målning av fasad	2023-2024
Installation av frånluftsvärmepump	2023
Byte av porttelefon	2023
Omläggning av tak över lokal	2023
Nödljusarmatur	2022
Underhållspolning	2022
Byte av termostater	2022
Omläggning av skärmtak	2022
Loftgångar och balkongrenovering	2021-2022
Ny torktumlare och torkrumsutrustning	2021
Ny pollare och armatur	2021
Ventilation och el i lokal	2020
Ny taksäkerhet	2020
Fönsterbyte	2011
Hissinstallation	2010
Stam- och badrumsrenovering	2006
Fjärrvärmeinstallation	2005

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid årsskiftet har bostadsrättsföreningen tagit över ägandet av Café Amanda-byggnaden, de bostadsrättslägenheter, som tidigare använts som kontor, och en bostadsrätt som utgjort barnavdelning i biblioteket. Detta är en följd av den överenskommelse som träffades med Höganäs kommun, där kommunen i början av 2025 har betalt ett engångsbelopp motsvarande den återstående hyrestiden fram till december 2026. Kommunen har även ersatt föreningen för kostnader kopplade till återställande av tidigare byggnadsåtgärder. I och med detta har Höganäs kommun nu helt lämnat bostadsrättsföreningen både som medlem och hyresgäst. För mer information samt styrelsens reflektioner hänvisas till "Styrelsens ord" på sida 5.



Styrelsens ord

Året 2024 har i hög grad präglats av kommunens besked i mars 2024 om att man under året skulle lämna de hittillsvarande bibliotekslokalerna. Kommunen och vår förening anlitade en konsult för att komma med förslag på olika tänkbara scenarier för lokalerna och Köpmansplatsen. Detta arbete kom igång i juni. Några månader senare beslutade styrelsen att anlita samma konsult för att leta hyresgäster/lokalköpare.

Vid årsskiftet 2024/25 träffade vi en överenskommelse med Höganäs kommun som innebär att kommunen betalar ett engångsbelopp som motsvarar hyran under resterande kontraktstid (t.o.m. dec 2026) samt en kompensation för de kostnader föreningen får vid återställning av vissa byggnadsåtgärder som kommunen vidtagit i lokalerna tidigare. Föreningen förvärvar samtidigt Café Amanda-byggnaden och de bostadsrätter som varit kontor och likaså den bostadsrätt som utgjorts av barnavdelningen på biblioteket. Som en följd av detta avtal lämnar Höganäs kommun vid årsskiftet 2024/25 vår bostadsrättsförening både som medlem och hyresgäst.

Från sommaren 2024 och fortsättningsvis har ett antal personer och företag varit intresserade av att förvärva lokalbostadsrätter och/eller hyra lokaler i föreningen. I början av januari 2025 tecknades kontrakt avseende två lokalbostadsrätter. För övriga ytor i entréplanet pågår överläggningar med seriösa intressenter. Genom den förskottsbetalning som kommunen gjorde underlättar det för föreningen att kunna erbjuda attraktiva inträdesvillkor till nya hyresgäster.

2025 kommer att medföra stora ombyggnader av de tidigare bibliotekslokalerna. Styrelsens avsikt är också att bygga om de tidigare kontorsrummen en trappa upp till tre nya bostadsrättslägenheter. Föreningen planerar dessutom att genomföra flera större fastighetsunderhåll såsom att förse taken med nytt ytskikt, renovering av balkonger och installation av solpaneler. För att finansiera allt detta kommer föreningen att behöva ta upp ett större lån. Styrelsens bedömning är att föreningen klarar detta utan att behöva öka årsavgiften mer än de "vanliga" 3 %.

Vi har inte drabbats av några större reparationsbehov under 2024 och vi ser att flera av de olika insatser som gjorts för att minska driftkostnaderna har gett effekt under året. Den kostnadspost som ökat kraftigt avser tekniska och juridiska konsulttjänster som vi behövt under året för att belysa olika alternativa användningar av de tidigare bibliotekslokalerna.

En positiv sak vi vill nämna här i årsredovisningen är den goda sammanhållning som finns i föreningen och vi i styrelsen vill rikta ett särskilt tack till de medlemmar som arrangerar såväl välbesökta grillkvällar i trädgården som månatliga restaurangbesök under den mörka årstiden för föreningens medlemmar.

Styrelsen i Brf Möllan i Höganäs

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 3 %.

I årsavgiften för bostadsrättslägenheterna ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 316	4 184	5 081	3 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	409	9	-345	-31
Förändring av underhållsfond, tkr	0	0	-95	95
Resultat efter fondförändringar, tkr	967	9	239	240
Sparande kr/kvm	201	212	227	149
Soliditet (%)	51	50	9	12
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	727	727	694	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	75	59	81
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	727	629	540	515
Driftkostnad kr/kvm	264	248	233	234
Energikostnad kr/kvm	110	116	95	104
Ränta kr/kvm	59	54	33	33
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	38	37	99	114
Skuldsättning kr/kvm	2 146	2 224	2 300	2 221
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt kr/kvm	3 398	3 512	3 632	3 506
Räntekänslighet (%)	5	5	9	6
Snittränta (%)	2.75	2.45	1.91	1.47

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	428 451	14 813 316	0	1 281 851	8 727
Disposition enligt föreningsstämma				8 727	-8 727
Avsättning till underhållsfond			258 000	-258 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-258 000	258 000	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					409 019
Vid årets slut	428 451	14 813 316	0	1 290 578	409 019

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 290 578
Årets resultat före fondförändring	409 019
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 258 000
Anspråktagande av underhållsfond	258 000
Summa över/underskott	1 699 597

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	1 699 597
Totalt	1 699 597

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 137 153

3 823 295

Övriga rörelseintäkter

3

178 864

360 951

Summa Rörelseintäkter

4 316 017

4 184 246

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-141 685

-300 301

Planerat underhåll

5

-405 766

-1 030 413

Driftskostnader

6

-1 799 391

-1 854 381

Övriga kostnader

7

-523 153

-234 357

Personalkostnader

8

-171 908

-91 505

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-557 965

-405 779

Summa Rörelsekostnader

-3 599 868

-3 916 736

RÖRELSERESULTAT

716 149

267 510

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

96 141

111 970

Räntekostnader

-403 271

-370 753

Summa Finansiella poster

-307 130

-258 783

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

409 019

8 727

RESULTAT FÖRE SKATT

409 019

8 727

ÅRETS RESULTAT

409 019

8 727



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	28 948 329	29 500 143
Inventarier, maskiner och installationer	12	16 406	22 557
Summa materiella anläggningstillgångar		28 964 735	29 522 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 964 735	29 522 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 372	26 827
Skattefordringar		39 071	116 793
Övriga fordringar		320 486	178 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	216 308	199 776
Summa kortfristiga fordringar		584 237	521 489
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 395 514	2 974 849
Summa kassa och bank		3 395 514	2 974 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 979 751	3 496 338
SUMMA TILLGÅNGAR		32 944 486	33 019 038



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		428 451	428 451
Uppskrivningsfond		14 813 316	14 813 316
Summa bundet eget kapital		15 241 767	15 241 767
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 290 578	1 281 850
Årets resultat		409 019	8 727
Summa fritt eget kapital		1 699 597	1 290 577
SUMMA EGET KAPITAL		16 941 364	16 532 344
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	7 350 000	7 450 000
Summa långfristiga skulder		7 350 000	7 450 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 350 000	7 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	7 296 864	7 690 616
Leverantörsskulder		322 591	242 055
Medlemmarnas reparationsfond		148 445	148 445
Övriga skulder		20 793	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	864 429	955 578
Summa kortfristiga skulder		8 653 122	9 036 694
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 653 122	9 036 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 944 486	33 019 038



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	716 149	267 510
Avskrivningar	557 965	405 779
Summa	1 274 114	673 289
Erhållen ränta	96 141	111 970
Erlagd ränta	-403 271	-370 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	966 984	414 506
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-74 374	357 277
Ökning av rörelseskulder	21 807	-399 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	914 417	372 579
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 814 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 814 251
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 196 864	3 515 616
Amortering av låneskulder	-7 690 616	-4 034 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-493 752	-518 752
Årets kassaflöde	420 665	-1 960 424
Likvida medel vid årets början	2 974 849	4 935 273
Likvida medel vid årets slut	3 395 514	2 974 849



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	15-50
Inventarier, maskiner och installationer	5



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder
Årsavgifter lokaler
Hyror lokaler
Hyror p-platser/garage
Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
2 221 128	2 031 751
913 812	863 220
925 329	852 412
67 344	64 938
9 540	10 974
4 137 153	3 823 295

Not 3. Övriga rörelseintäkter

El
Uppvärmning
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
2 725	2 837
1 872	110 988
150 000	150 000
2 626	6 565
21 641	55 461
0	35 100
178 864	360 951

Not 4. Reparationer

Huskropp
Reparation hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Reparation lokaler
Reparation markytor
Klottersanering
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
0	4 316
38 485	36 016
19 674	39 662
1 883	5 015
9 995	91 870
687	0
4 519	23 865
0	2 698
14 266	27 359
43 262	1 262
7 651	63 630
1 265	4 609
141 685	300 301

Not 5. Planerat underhåll

Huskropp, tak
Huskropp, fasader
Huskropp, fönster
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Underhåll hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
El, installationer
VA & sanitet, installationer
Underhåll markytor

Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	143 922
293 688	500 533
0	91 875
0	84 320
0	36 121
0	8 513
10 393	0
0	165 129
101 686	0
405 766	1 030 413



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	201 629	183 692
Uppvärmning	456 045	529 017
Vatten och avlopp	94 036	74 307
Avfallshantering	65 675	69 090
Teknisk förvaltning	416 874	399 291
Serviceavtal	27 371	35 604
Besiktningsskostnader	19 206	38 401
Systematiskt brandskyddsarbete	4 956	2 029
Snöröjning	50 144	24 672
Bevakningskostnader	0	2 108
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 926	46 241
Bredband	79 531	77 600
Kabel-TV	25 507	25 094
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 234	9 920
Försäkringar	76 401	76 909
Förbrukningsmaterial	24 505	22 901
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	239 350	237 505
Totalt driftskostnader	1 799 391	1 854 381

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	83	420
Förvaltningskostnader	167 514	141 671
Revision	37 590	30 006
Tele och post	5 528	6 121
Jurist- och advokatkostnader	37 672	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	42 971	39 480
Kontorsmateriel och trycksaker	772	630
Bankkostnader	1 398	1 142
IT-tjänster	13 882	1 228
Övriga externa tjänster*	207 585	4 331
Övriga externa kostnader	8 158	9 328
Totalt övriga kostnader	523 153	234 357

* Denna post avser kostnader i samband med ombyggnad av bibliotekslokalerna.

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 454	82 218
Valberedning	1 200	1 200
Övriga arvoden	79 167	0
Sociala kostnader	2 795	7 996
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	292	91
Totalt personalkostnader	171 908	91 505

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	551 814	399 628
Inventarier, maskiner och installationer	6 151	6 151
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	557 965	405 779



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	25 106 753	23 292 502
Mark	16 200 000	1 386 684
Årets anskaffning byggnader	0	1 814 251
Årets anskaffning mark	0	14 813 316
Utgående anskaffningsvärden	41 306 753	41 306 753
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 806 610	- 11 406 982
Årets avskrivning på byggnader	- 551 814	- 399 628
Utgående avskrivningar	-12 358 424	-11 806 610
Utgående redovisat värde	28 948 329	29 500 143
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 748 329	13 300 143
Mark	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 400 000	40 400 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
	56 600 000	56 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	16 600 000	16 600 000
	56 600 000	56 600 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 250 000	17 250 000
Summa:	17 250 000	17 250 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	30 759	30 759
Utgående anskaffningsvärden	30 759	30 759
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 8 202	- 2 051
Årets avskrivningar	- 6 151	- 6 151
Utgående avskrivningar	- 14 353	- 8 202
Utgående redovisat värde	16 406	22 557
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	216 308	199 776
Summa	216 308	199 776



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	681 598	344 536
Placeringskonto SBAB	2 713 916	2 630 313
Summa	3 395 514	2 974 849

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 296 864	7 690 616
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 465 120	3 515 120
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 884 880	3 934 880
Summa	14 646 864	15 140 616

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank*	2025-03-28	3,93 %	2 437 500	2 587 500
Fastighetslån Swedbank*	2025-03-28	3,79 %	759 364	928 116
Fastighetslån Swedbank*	2025-08-23	3,47 %	4 000 000	4 075 000
Fastighetslån SBAB	2026-12-11	1,35 %	3 315 120	3 365 120
Fastighetslån SBAB	2032-02-12	2,20 %	4 134 880	4 184 880
Summa skulder till kreditinstitut			14 646 864	15 140 616
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 296 864	-7 450 000
			7 350 000	7 690 616

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	100 361	109 250
Upplupna räntekostnader	13 762	1 991
Förutbetalda intäkter	582 830	728 503
Upplupna revisionsarvoden	23 600	22 500
Upplupna driftskostnader	143 876	93 334
Summa	864 429	955 578



Underskrifter

Höganäs enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rey Råwall
Ordförande

Bernhard Glifberg
Ledamot

Gun Klarman
Ledamot

Carina Engström (Höganäs AB)
Ledamot

Petter Tingdal (Höganäs kommun)
Ledamot

Klas Nyberg
Ledamot

Lars Erik Danielsson
Ledamot

Karl Axel Barkentin
Ledamot

Ulla Wahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 23:05

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson • 14.03.2025 13:41

DOCUMENT ID:

Sy-RWEsb31e

ENVELOPE ID:

rJe0Z4iZhJg-Sy-RWEsb31e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Möllan i Höganäs.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CARINA ENGSTRÖM	Signed	14.03.2025 13:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/10/23)
	Authenticated	14.03.2025 13:42	Low	
LARS ERIK DANIELSSON	Signed	14.03.2025 13:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/07/29)
	Authenticated	14.03.2025 13:43	Low	
Ulla Elisabet Wahlström	Signed	14.03.2025 14:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/04/05)
	Authenticated	14.03.2025 14:20	Low	
REY RÅWALL	Signed	14.03.2025 14:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/03/27)
	Authenticated	14.03.2025 14:21	Low	
Gun Barbro Klarman	Signed	14.03.2025 15:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/06/09)
	Authenticated	14.03.2025 15:53	Low	
KARL AXEL BARKENTIN	Signed	14.03.2025 18:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1946/11/23)
	Authenticated	14.03.2025 17:15	Low	
Bernhard Karl Gustav Glifberg	Signed	15.03.2025 15:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/10/25)
	Authenticated	15.03.2025 12:10	Low	
KLAS NYBERG	Signed	16.03.2025 12:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1940/05/29)
	Authenticated	16.03.2025 12:18	Low	
PETTER TINGDAL	Signed	17.03.2025 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/18)
	Authenticated	17.03.2025 07:36	Low	

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDERS JEPPSSON	 Signed	18.03.2025 23:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	18.03.2025 23:01	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Möllan i Höganäs, org.nr 743000-2050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Möllan i Höganäs för år 2024.

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 2024 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 att 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. Risker 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 vår 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 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 av Brf Möllan i Höganäs för år 2024 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
- 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 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 bostadsrättslagen.

Helsingborg, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 mars 2025



Revisionsberättelse.pdf

Underskrifter

2025-03-18 23:06:33 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Möllan i Höganäs

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d1d719b9758dfa725a362b15e00da477e31fe27b39604dd271a562773bba99787bca81dc5f140a8928ba4df1d9fb033be076a6d54bc08bd500ffdde5f8dc2769



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

