



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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, 16 st 3 rok, 5 st 3,5 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: Berne Hultin, Hamed Kangarlou, Peter Derborn samt Andreas Hellquist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Kajsa Lindgren (sammankallande) samt Viktor Josefsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-06-25.

2024.

1. Byte av ventilation slutfördes i Januari.
2. OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
3. Nya uteplatser till Lgh. 60-61-62
4. Lagning och målning ,undersidan av balkonger mot gården och loftgångar ,Bergmansgatan 13 och 15 .
5. Byte av entre`dörrar till 3 butiker Black&White , Hanis och Il Cortile

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

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

2025

1. Samtliga stuprör skall bytas
2. 3 st hissar renoveras Bergmansgatan 13-15 och Brogatan 10
3. 6 st butiksdörrar byts ut och stålplåtar runt butiker skall också bytas ut.

2026:

1. 2 hissar renoveras : Brogatan 16 och Handikapphiss vid Smile
2. Lagning av balkonger loftgångar och ev. byte av staket på desamma

2027:

Inget i dagsläget.

2028:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	312	328	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 223	7 308	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 426	9 522	9 721	9 193	8 223
Räntekänslighet, %	11	13	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	187	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	855	752	587	575	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	58	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 104	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 279	6 675	6 298	6 186	5 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	-617	-4 331	-4 163	-2 169
Soliditet, %	-4	-5	-2	6	14

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

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

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

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

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

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

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

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	0	0	328 867	328 867
S:a bundet eget kapital, kr	7 147 993	0	328 867	7 476 860
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 680 144	-617 141	-328 867	-9 626 152
Årets resultat, kr	-617 141	617 141	272 947	272 947
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 297 285	0	-55 920	-9 353 205
S:a eget kapital, kr	-2 149 292	0	272 947	-1 876 345

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 706 000 kr samt ianspråktagande skett med 377 133 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	-9 297 285
Årets resultat, kr	272 947
Reservation till underhållsfond, kr	-706 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	377 133
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 353 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 353 205

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 278 536	6 675 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 781	838 560
Summa Rörelseintäkter		7 406 317	7 513 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 194 007	-6 136 611
Övriga externa kostnader		-246 955	-80 775
Personalkostnader	Not 5	-158 148	-144 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 443 782	-1 033 567
Summa Rörelsekostnader		-6 042 892	-7 395 712
Rörelseresultat		1 363 425	117 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 620	48 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 098	-783 153
Summa Finansiella poster		-1 090 478	-734 990
Resultat efter finansiella poster		272 947	-617 141
Resultat före skatt		272 947	-617 141
Årets resultat		272 947	-617 141

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	44 369 523	43 345 448
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	224 468	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	248 873	3 033 982
Summa Materiella anläggningstillgångar		44 842 864	46 379 430
Summa Anläggningstillgångar		44 842 864	46 379 430

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 720	43 064
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 946 659	2 683 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 185	59 236
Summa Kortfristiga fordringar		3 067 564	2 785 643

Kassa och bank

Kassa och bank		10 222	10 037
Summa Kassa och bank		10 222	10 037
Summa Omsättningstillgångar		3 077 786	2 795 680

Summa Tillgångar		47 920 650	49 175 110
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 147 993	7 147 993
Fond för yttre underhåll	328 867	0
Summa Bundet eget kapital	7 476 860	7 147 993

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 626 152	-8 680 144
Årets resultat	272 947	-617 141
Summa Ansamlad förlust	-9 353 205	-9 297 285

Summa Eget kapital

-1 876 345 -2 149 292

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 000 000	35 000 000
Summa Långfristiga skulder		17 000 000	35 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	31 450 000	13 950 000
Leverantörsskulder		414 176	1 284 457
Skatteskulder		21 020	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	104 622	318 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	807 178	771 020
Summa Kortfristiga skulder		32 796 995	16 324 402

Summa Skulder

49 796 995 51 324 402

Summa Eget kapital och skulder

47 920 650 49 175 110



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 363 425	117 849
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 443 782	1 033 567
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 443 782	1 033 567
Erhållen ränta	3 620	48 163
Erlagd ränta	-1 094 098	-783 153
Betald inkomstskatt	0	-84 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 716 729	331 474
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	125 375	151 564
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-810 443	-161 575
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-685 068	-10 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 031 661	321 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	92 783	-3 033 982
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	92 783	-3 033 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-550 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-550 000
Årets kassaflöde	624 444	-3 262 519
Likvida medel vid årets början	2 248 610	5 511 128
Likvida medel vid årets slut	2 873 054	2 248 610

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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 till	43 391 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Definitioner nyckeltal

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 075 804	2 796 420
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	152 520	0
	Årsavgifter lokaler	1 168 584	1 071 360
	Hyror lokaler	2 702 448	2 672 484
	Hyror förbrukningsbaserad	105 504	0
	Hyror informationsöverföring	0	152 520
	Övriga primära intäkter	73 676	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 278 536	6 692 784
	Avsatt till inre fond	0	-17 783
	<i>Summa</i>	0	-17 783
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 278 536	6 675 001

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	83 080	563 668
Övriga sekundära intäkter	44 701	274 892
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	127 781	838 560

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-169 249	-123 237
Snö och halk-bekämpning	-25 526	-39 353
Reparationer	-501 127	-339 390
Planerat underhåll	-377 133	-2 447 948
Försäkringsskador	-101 232	0
El	-291 926	-354 237
Uppvärmning	-759 758	-689 039
Vatten	-223 423	-200 268
Sophämtning	-424 674	-466 415
Fastighetsförsäkring	-101 182	-66 851
Kabel-TV och bredband	-164 033	-154 861
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-390 664	-354 518
Förvaltningsavtalskostnader	-652 966	-623 958
Övriga driftkostnader	-11 114	-276 536
<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 194 007	-6 136 611

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-114 600	-110 150
Revisionsarvode	-3 738	0
Övriga arvoden	-2 000	0
Sociala avgifter	-37 810	-34 609
<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 148	-144 759

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 418 841	-1 029 196
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 941	-4 371
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 443 782	-1 033 567

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 384 555	61 384 555
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 225 000	3 225 000
	Årets investeringar	2 442 917	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	67 052 472	64 609 555
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 264 108	-20 234 912
	Årets avskrivningar	-1 418 841	-1 029 196
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 682 949	-21 264 108
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 369 523	43 345 447
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 200 000	8 200 000
	<i>Summa</i>	117 600 000	117 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	407 770	407 770
	Årets investeringar	249 409	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	657 179	407 770
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-407 770	-403 399
	Årets avskrivningar	-24 941	-4 371
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-432 711	-407 770
	<i>Utgående redovisat värde</i>	224 468	0
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 033 982	0
	Årets investeringar	0	3 033 982
	Omklassificering	-2 785 109	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	248 873	3 033 982

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 862 832

2 238 573

Övriga fordringar

83 827

444 770

*Summa Övriga fordringar***2 946 659****2 683 343**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

101 185

59 236

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***101 185****59 236**

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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	3,53%	2025-01-17	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,92%	2025-06-24	8 450 000	500 000
Nordea Hypotek AB	0,9%	2025-06-18	18 000 000	0
			48 450 000	500 000

Långfristig del

17 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

31 450 000

Kortfristig del

31 450 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

500 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 000 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,87%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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	3,53%	2025-01-17	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,92%	2025-06-24	8 450 000	500 000
Nordea Hypotek AB	0,9%	2025-06-18	18 000 000	0
			48 450 000	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

31 450 000

Kortfristig del

31 450 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	91 682	300 066
	Inre fond	12 940	16 937
	Övriga kortfristiga skulder	0	1 922
	<i>Summa Övriga skulder</i>	104 622	318 925
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	505 217	474 475
	Upplupna räntekostnader	88 477	75 356
	Övriga upplupna kostnader	213 484	221 189
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	807 178	771 020

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.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2024 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 provar 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 Danko Rhoxenström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-15 kl. 10:39:13



HAMED KANGARLOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:52:09



PETER DERBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:41:27



ANDREAS HELLQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:58:21



GUNNEL KEINSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:28:19



JASHAR SAMADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:24:57



STEFFEN WILLIAM STEFFENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:09:15



JENS OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:39:49



STEFAN RHOXENSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:38:18



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:40:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-23 kl. 16:39:36



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:37:25



HSB – där möjligheterna bor

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.