



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

HSB Bostadsrättsförening Havskatten i Mölndal
Org nr 716408-5743

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. PK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Havskatten 12. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1984

Värdeår 1984

Föreningens byggnad består av 62 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 5 st lokaler som också upplåtes med bostadsrätt, resterande lokaler är hyresrätter.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 536,5 kvm, byggnaden består även av lokaler med en yta som uppgår till 2 161 kvm.

Lägenhetsfördelning:

Antal	typ	storlek (m ²)
39	2 rok	61,5 / 66,5 / 70,0
16	3 rok	77,5 / 86,5
5	3,5 rok	92,5 / 102,0
2	4 rok	93,5

Lokalerna är fördelade enligt följande:

Antal	storlek (m ²)
5st lokalrättsägda	604
11 st hyreslokaler	1557

PK

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 46 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel, tekniska och ekonomiska förvaltning.


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har entrédörrarna bytts ut och ett nytt lås/-passersystem har installerats. Sopsystemet har gjorts om och ett miljörum med kärl för sortering har byggts i föreningen. I samband med det har även en ny varuport installerats. Föreningen har också gjort en så kallad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under 2019.

De kommande fem åren planerar föreningen att rusta upp fastigheten ytterligare. Planen är att rusta upp föreningens innergård under 2020-2021. I samband med det kommer även träpartier i loftgångar att målas om.

Vidare kommer fönster att bytas ut i två olika etapper under 2020 samt 2021. Föreningen planerar också att satsa på nya ytskikt i samtliga trappuppgångar på bottenplan och ny belysning i förråd, vind och cykelrum. Även lås/-passersystem på vind och förråd kommer att bytas ut.

Föreningen kommer också att byta entrédörrar för företagarlokalerna då detta inte blev gjort under 2019.

År 2022 kommer en obligatorisk ventilationskontroll att göras på nytt. 

Föreningens ekonomiÅrsavgifter

Avgift 2019: 532 kr per kvm Bostäder
1 590 kr per kvm Lokaler med bostadsrätt

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1 % på lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 363 374 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not nr 5.

Budget för nästa år

Årsavgiften för 2020 höjdes med 3%. Budgeten visar ett resultat på -763 630, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 1 534 000 kr och ett avlyft om 1 534 000 kr.

MEDLEMSINFORMATIONStadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-27.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019 på HSB:s kontor. I stämman deltog 18 medlemmar varav 1 med fullmakt, 15 röstberättigade totalt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 85 (86) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	66
Samägare	18
HSB Mölndal	1

Under året har 8 lägenheter överlåtits, 11 tillkommande och 12 avflyttade medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2020) 473 kr. *PK*

Styrelse, revisorer och valberedningStyrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-21 och därpå styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla Blomberg	Ledamot	Ordförande
Berne Hultin	Ledamot	Vice/Ordförande
Kajsa Lindgren	Ledamot	Sekreterare
Sofia Fridman	Ledamot	HSB Mölndal
Kerstin Holmqvist	Ledamot	
Maria Vadvik	Ledamot	
Nora Hyseni	Ledamot	
Hamed Kangarlou	Ledamot	
Melina Beltinge	Ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Blomberg, Kajsa Lindgren, Maria Vadvik och Melina Beltinge

Föreningens firma tecknas av, Ulla Blomberg, Nora Hyseni, Kerstin Holmqvist och Berne Hultin två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 94 600 tkr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.


Revisorer

Revisorer har varit Gun Andersson och Gunnel Keinström som revisorssuppleant vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige


Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ulla Blomberg med Hamed Kangarlou som suppleant valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Kristoffer Hagström, vald av stämman 

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr 5 881 995	5 807 517	5 590 845	5 561 854	5 439 692
Resultat efter finansiella poster	kr 118 808	-373 960	-3 155 269	705 054	-3 052 605
Kassalikviditet	% 293	192	218	263	71
Soliditet	% 19,2	20,8	20,9	27,3	27,3
Fond för yttre underhåll	kr 171 132	0	1 832 092	1 387 595	1 636 798
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 532,0	506,8	482,7	482,7	482,7
Lån per kvm bostadsyta	kr 8 223,1	7 253,1	7 385,4	6 856,3	6 327,2
Genomsnittlig skuldränta	% 0,8	0,6	0,5	0,8	3,3
Fastighetens belåningsgrad	% 32,2	41,5	42,3	39,3	37,4
Taxeringsvärde	tkr 115 800	79 200	79 200	79 200	76 801

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	7 147 993	-	2 238 668	-373 960
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enligt stadgarna		-1 328 868	1 328 868	
Balansering av föregående års resultat			-373 960	373 960
Årets resultat				<u>118 808</u>
Eget kapital 2019-12-31	7 147 993	171 132	1 693 576	118 808

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 693 576
Årets resultat	118 808
	<u>1 812 384</u>

Återstår till föreningsstämmans förfogande

Styrelsen föreslår följande disposition

Att föras över i ny räkning	1 812 384
	<u>1 812 384</u>

RK

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 881 995	5 807 517
Övriga rörelseintäkter		31 522	61 633
Summa rörelseintäkter		<u>5 913 517</u>	<u>5 869 150</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 328 868	-1 964 229
Driftskostnader	3	-3 195 096	-3 287 506
Personalkostnader och arvoden	4	-115 815	-101 699
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-810 935	-704 220
Summa rörelsekostnader		<u>-5 450 714</u>	<u>-6 057 654</u>
Resultat före finansiella poster		462 803	-188 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 328	1 451
Räntekostnader fastighetslån		-346 323	-186 907
Summa finansiella poster		-343 995	-185 456
Resultat efter finansiella poster		118 808	-373 960
Årets resultat		<u>118 808</u>	<u>-373 960</u> <i>AK</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	42 680 612	40 282 536
Inventarier	6	17 477	21 845
		<hr/>	<hr/>
		42 698 089	40 304 381
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		42 698 089	40 304 381
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	27 987
Övriga kortfristiga fordringar	7	4 811 537	2 919 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	103 301	35 967
		<hr/>	<hr/>
		4 914 838	2 983 069
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		18 991	20 470
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		4 933 829	3 003 539
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		47 631 918	43 307 920

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		7 147 993	7 147 993
Fond för yttre underhåll		171 132	0
		<u>7 319 125</u>	<u>7 147 993</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 693 576	2 238 668
Årets resultat		118 808	-373 960
		<u>1 812 384</u>	<u>1 864 708</u>
Summa eget kapital		<u>9 131 509</u>	<u>9 012 701</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	36 816 375	32 714 213
Summa långfristiga skulder		<u>36 816 375</u>	<u>32 714 213</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	600 000	600 000
Leverantörsskulder		340 739	312 317
Övriga kortfristiga skulder	10	159 462	117 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	583 833	551 260
Summa kortfristiga skulder		<u>1 684 034</u>	<u>1 581 006</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 631 918</u>	<u>43 307 920</u>

PK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Havskatten årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år. Årsredovisningen upprättas i SEK.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om och tillbyggnader	25-75 år
Installationer	10 år
Markanläggning	10 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Långfristiga skulder


Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.



Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	3 341 472	3 226 032
Hysesintäkter, lokaler	2 362 524	2 419 658
Bredband	141 360	141 360
Övrigt	36 639	20 467
Summa	<u>5 881 995</u>	<u>5 807 517</u>

AK

Not 3 Drift

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Hissar	67 008	154 758
Reparationer	341 164	388 244
OVK	0	125 709
Fastighetsskatt/avgift	363 374	252 894
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	253 292	288 252
-Uppvärmning, fastighet	415 303	480 993
-Sopämtning, Renhållning & Vatten	487 689	367 550
-Uppvärmning, gator	120 849	50 497
Avtal förvaltning HSB	656 666	586 712
Övriga fastighetskostnader	7 552	113 681
Fastighetsförsäkring	61 432	55 346
Kabel TV och bredband	149 992	140 199
Medlemsavgift HSB	0	26 400
Övrigt	270 776	256 271
	<hr/>	<hr/>
	3 195 097	3 287 506

R

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	97 438	78 230
Arbetsgivaravgifter	16 177	23 469
Övrigt	2 200	0
	<u>115 815</u>	<u>101 699</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 837 993	56 837 993
Inköp/Aktiveringar	3 204 642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 042 635	56 837 993
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 555 457	-15 855 605
Årets avskrivningar	-806 567	-699 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 362 024	-16 555 457
Utgående restvärde enligt plan	<u>42 680 611</u>	<u>40 282 536</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 225 000	3 225 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	50 800 000
Taxeringsvärde mark	51 800 000	28 400 000
Totalt	115 800 000	79 200 000
Taxeringsvärde bostäder	88 000 000	62 200 000
Taxeringsvärde lokaler	27 800 000	17 000 000
Totalt	115 800 000	79 200 000

FK

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	407 770	407 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 770	407 770
Ingående ackumulerade avskrivningar	-385 925	-381 557
-Avskrivningar	-4 368	-4 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 293	-385 925
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 477</u>	<u>21 845</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB	4 756 418	2 889 654
Skattekonto	55 119	105
Skattefordran	0	29 355
	<u>4 811 537</u>	<u>2 919 114</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Länsförsäkringar	68 429	0
Com Hem	34 872	35 967
Summa	<u>103 301</u>	<u>35 967</u>

PK

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Sverige				
	1,55	2024-01-17		5 000 000
	0,848	2020-06-29		18 000 000
	0,800	2023-06-21	600 000	11 300 000
	0,607	2020-10-05		3 000 000
Swapp rörlig del				116 375
				*37 416 375
Varav del av lånet är placerade i derivat Nordea Finland				
Swap, fast ränta	3,19**	2020-06-30		9 000 000
Ränta swap 201901-201912				297 838

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 600 000 kr som kortfristiga skulder.
 Av de långfristiga skulderna förfaller 34 416 375 kr senare än fem år efter balansdagen.

* STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid förfalldatum (tillika konverteringsdatum) och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har dock ingen avsikt att avsluta lånen vid förfalldatum

** Avräknas därefter med 3 mån stibor ränta.
 Om Stibor är minus då adderas räntesatsen.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inre fond	26 034	33 935
Mervärdesskatt	93 901	83 494
Skatteskuld	39 527	0
	<hr/>	<hr/>
	159 462	117 429

PK

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	50 123 000	50 123 000
	<u>50 123 000</u>	<u>50 123 000</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

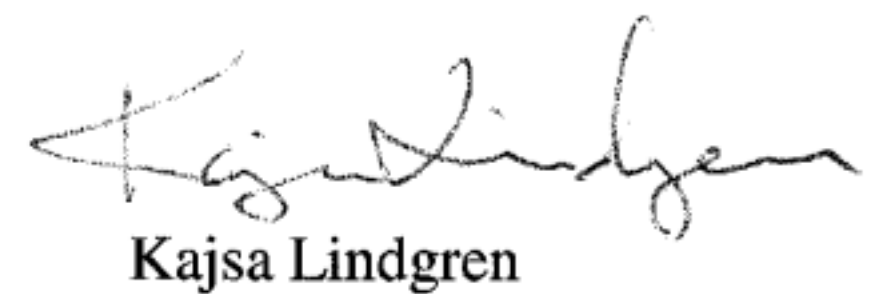
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	21 002	4 866
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	351 138	297 951
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 200
Upplupna arvoden	85 814	97 111
Upplupna sociala avgifter	25 744	34 410
El	20 936	17 940
Fjärrvärme	56 440	62 090
Övriga poster	13 259	27 692
Summa	<u>583 833</u>	<u>551 260</u>

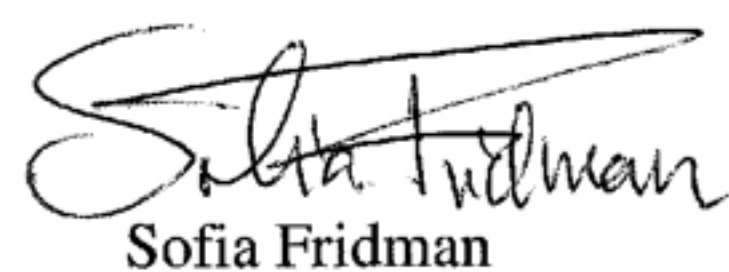
PK

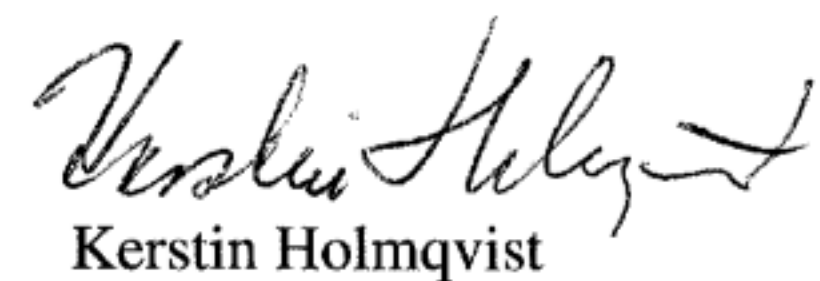
Mölndal 2020-03-02

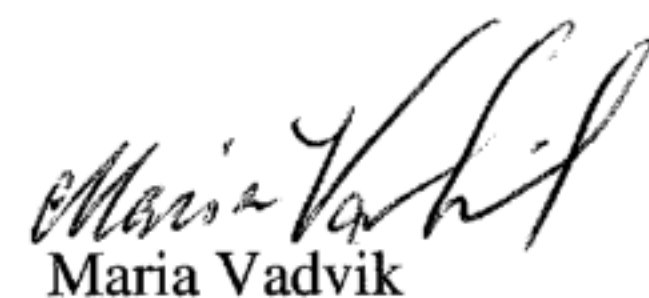

Ulla Blomberg

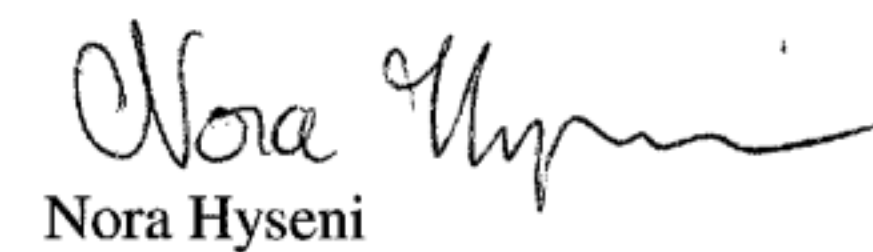

Berne Hultin

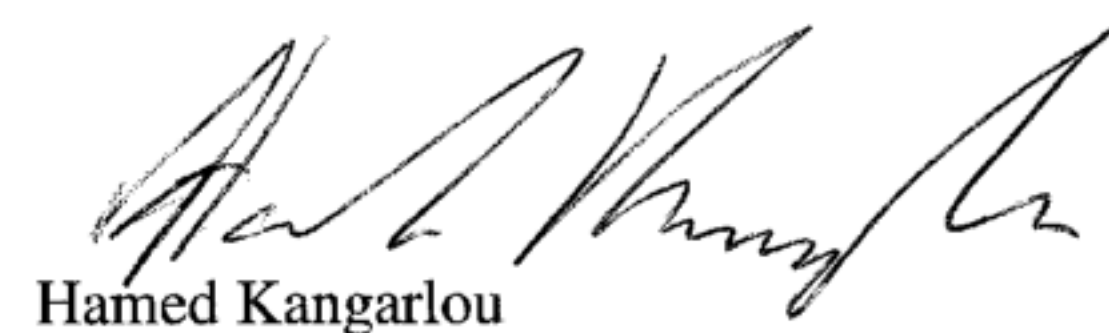

Kajsa Lindgren


Sofia Fridman


Kerstin Holmqvist


Maria Vadvik


Nora Hyseni

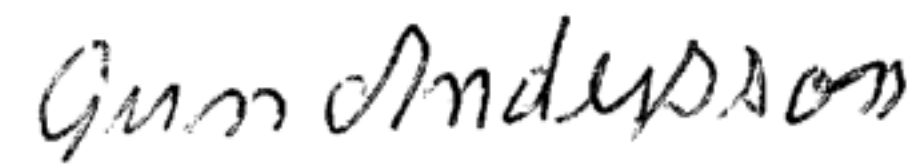

Hamed Kangarlou


Melina Beltinge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-03

BoRevision AB


Arthur Kozak
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gun Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Havskatten i Mölndal för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

FK

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 Brf Havskatten i Mölndal för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

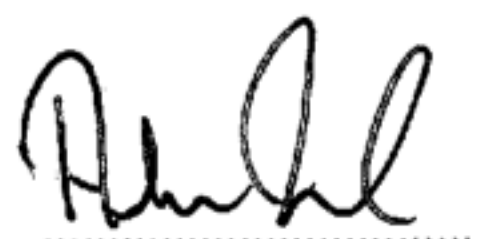
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 den 3 13 2020



Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gun Andersson
Av föreningen vald revisor