



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Måseskär i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Måseskär i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-9667 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 28:15	1991-10-11	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	86
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 382
Totalt 71 objekt		5 468

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 22 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:4	G:A	716444-8453	7087 / 101313	Gemensamma kommunikationsytor, Planteringar och närparkering, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare, Dagvattenledningar med brunnar inklusive avledning av dagvatten
Göteborg Sannegården GA:26	Samfällighet	717908-6967	70 / 160	Parkeringsgarage, Inklusive garagetillfart, Ljusschakt med tillhörande kupol och gårdshus inkluderande fläktar samt avloppsledning.
Göteborg Sannegården GA:2	G:A	716444-8453	7087 / 404438	Kaj med tillhörande träbryggor och förankringsanordningar för kajen, Gångförbindelse mellan kajen och lokalgatan styrfarten, Park med tillhörande anläggningar, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare utmed kajen och inom parken, Konstnärlig utsmyckning på kajen
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	7045 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Stridsman	Ordförande
Frede Petersen	Ledamot
Bengt Sjögren	Ledamot
Lisbeth Lysell-Madetoja	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Robert Stojilkovski	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frede Petersen, och Mikael Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Frede Petersen, Håkan Stridsman, Bengt Sjögren och Lisbeth Lysell-Madetoja.

Revisorer har varit: Göran Nilsson med Erik Bojnert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla Orhnlal (sammankallande) och Lisbeth Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-11-25 och behandlade uppdatering av föreningens stadgar. På extrastämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har föreningen haft lån som omförhandlats med Handelsbanken. Detta har resulterat i högre kostnader för föreningen som tvingats till avgiftshöjningar. Vi beslutade en höjning av avgiften med 8 % med start från 2024-01-01. Detta innebär att avgiften ökat från 818:-/kvm till 899:-/kvm.

En förändring av årsavgiften för 2025-01-01 med 5% är registrerad.

Under 2024 har vi påbörjat arbetet med att uppdatera föreningens stadgar till Hsb normalstadgar 2023.

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen OVK har genomförts under året.

Under året har föreningen anlitat Easy Fastighetsförvaltning gällande gällande fastighetens skötsel.

Även under 2023 har vi valt att rabattera föreningens gruppavtal med telia avseende bredband, telefoni samt digital TV med 100%.

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 2024-08-19.

Årets resultat visar på ett underskott. Detta är till stor del beroende på de avskrivningsregler som gäller för vår fastighet. Dessa regler påverkar inte kassaflödet då inga pengar betalas ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2021 installerades solceller på fastighetens tak.

Årtal	Åtgärd
2021	Energispar.

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

Under 2025 finns bl.a planering för att se över tvättstugans maskiner samt eventuell målning av balkongplattor. Under 2025 kommer även samtliga termostatventiler i föreningen att bytas. Under närmaste åren kommer föreningen att se över skalskyddet. Vi följer gällande underhållsplan för fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	217	218	292	230	256
Skuldsättning, kr/kvm	8 605	8 638	8 682	9 092	9 136
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 743	8 776	8 821	9 237	9 282
Räntekänslighet, %	10	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	177	157	149	156	149
Årsavgifter, kr/kvm	899	818	724	710	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	84	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	947	905	858	854
Nettoomsättning, tkr	5 538	5 088	4 793	4 678	4 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	-91	-19	349	-43	-51
Soliditet, %	63	63	63	62	62

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. I föreningens årsavgift ingår även IMD-el.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de avskrivningsregler som gäller för föreningens fastighet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 061 381 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 217 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja medlemmarnas årsavgifter med 5% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	81 518 000	0	0	81 518 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 382 179	0	906 562	5 288 741
S:a bundet eget kapital, kr	85 900 179	0	906 562	86 806 741
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 778 836	-18 620	-906 562	-3 704 018
Årets resultat, kr	-18 620	18 620	-91 447	-91 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 797 456	0	-998 009	-3 795 465
S:a eget kapital, kr	83 102 723	0	-91 447	83 011 276

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 438 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	-2 797 456
Årets resultat, kr	-91 447
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 795 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 795 465

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	5 537 731	5 088 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 056	90 251
Summa Rörelseintäkter		5 576 787	5 178 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 898 008	-2 706 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 942	-109 567
Personalkostnader	Not 6	-184 356	-170 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 184 704	-1 184 705
Summa Rörelsekostnader		-4 411 010	-4 170 496
Rörelseresultat		1 165 777	1 007 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	119 769	25 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 376 993	-1 052 397
Summa Finansiella poster		-1 257 224	-1 026 614
Resultat efter finansiella poster		-91 447	-18 620
Resultat före skatt		-91 447	-18 620
Årets resultat		-91 447	-18 620



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	123 672 588	124 847 473
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	7 936	17 755
Summa Materiella anläggningstillgångar		123 680 524	124 865 228

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		123 681 024	124 865 728
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 507	38
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 12	27 125	27 125
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 461 132	3 413 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	263 417	259 359
Summa Kortfristiga fordringar		2 753 181	3 699 951

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 686 170	1 708 783
Summa Kassa och bank		1 686 170	1 708 783

Summa Omsättningstillgångar		7 439 351	6 408 734
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		131 120 375	131 274 462
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 518 000	81 518 000
Fond för yttre underhåll	5 288 741	4 382 179
Summa Bundet eget kapital	86 806 741	85 900 179

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 704 018	-2 778 836
Årets resultat	-91 447	-18 620
Summa Ansamlad förlust	-3 795 465	-2 797 456

Summa Eget kapital	83 011 276	83 102 723
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 666 398	38 666 398
Summa Långfristiga skulder		23 666 398	38 666 398

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 387 199	8 567 199
Leverantörsskulder		232 990	229 874
Skatteskulder		13 159	10 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 424	13 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	800 929	684 744
Summa Kortfristiga skulder		24 442 701	9 505 341

Summa Skulder		48 109 099	48 171 739
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		131 120 375	131 274 462
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 165 777	1 007 994
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 184 704	1 184 705
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 184 704	1 184 705
Erhållen ränta	100 661	25 783
Erlagd ränta	-1 336 102	-944 587
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 115 040	1 273 895
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 872	46 806
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	76 469	-57 422
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	126 341	-10 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 241 381	1 263 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-240 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-240 000
Årets kassaflöde	1 061 381	1 023 280
Likvida medel vid årets början	6 070 418	5 047 138
Likvida medel vid årets slut	7 131 799	6 070 418



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid investering IMD EL:	20 år.
Avskrivningstid Solceller yttertak:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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 förlånga 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	1 318 498 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 594 152	4 152 582
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	245 621	250 994
	Hyror lokaler	163 200	153 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	519 748	524 863
	Hyror övrigt	7 200	0
	Övriga primära intäkter	29 098	23 957
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 559 019	5 105 996
	Hyresbortfall	-21 288	-17 757
	<i>Summa</i>	-21 288	-17 757
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 537 731	5 088 239
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	27 935	0
	Övriga sekundära intäkter	11 121	90 251
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	39 056	90 251
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-782 021	-903 766
	Snö och halk-bekämpning	-25 608	-3 679
	Reparationer	-178 936	-76 842
	Planerat underhåll	-93 438	-27 500
	El	-227 976	-188 403
	Uppvärmning	-541 477	-492 882
	Vatten	-198 711	-177 745
	Sophämtning	-91 211	-88 323
	Fastighetsförsäkring	-67 974	-67 976
	Kabel-TV och bredband	-344 034	-344 087
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-124 260	-121 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-222 364	-213 606
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 898 008	-2 706 198

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 501	0
	Administrationskostnader	-40 183	-30 170
	Extern revision	-13 458	-10 965
	Konsultkostnader	-5 313	-1 035
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-34 021	-30 585
	Övriga förvaltningskostnader	-1 467	-6 812
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 942	-109 567

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 980	-89 000
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-5 730	-52 750
	Sociala avgifter	-23 916	-23 026
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 356	-170 026

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 174 885	-1 174 885
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 819	-9 820
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 184 704	-1 184 705

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter övriga bankkonton	31 377	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	87 245	24 995
	Ränteintäkter skattekonto	634	493
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	513	295
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	119 769	25 783

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 373 538	-1 049 647
	Övriga räntekostnader	-3 455	-2 750
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 376 993	-1 052 397
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 245 860	124 245 860
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 100 000	13 100 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	137 345 860	137 345 860
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 498 387	-11 323 502
	Årets avskrivningar	-1 174 885	-1 174 885
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 673 272	-12 498 387
	<i>Utgående redovisat värde</i>	123 672 588	124 847 473
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 031 000	7 031 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	185 000	185 000
	<i>Summa</i>	189 216 000	189 216 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 964 000	54 964 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	54 964 000	54 964 000
HSB Brf Måseskärs andel av garagets taxeringsvärde på 6 200 000 kronor är 7/16.			
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	274 509	274 509
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	274 509	274 509
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-256 754	-246 934
	Årets avskrivningar	-9 819	-9 820
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-266 573	-256 754
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 936	17 755

Not 12	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>				
	Fordring på Sörhallsgaraget	27 125	27 125		
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	27 125	27 125		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 445 629	3 361 635		
	Övriga fordringar	15 503	51 794		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 461 132	3 413 428		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	19 108	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 309	259 359		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	263 417	259 359		
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	3 000 000	1 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	1 000 000		
Not 16	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>
	Stadshypotek	3,8%	2025-01-02	887 199	240 000
	Stadshypotek	0,64%	2025-04-30	15 000 000	0
	Stadshypotek	3,96%	2026-04-30	11 833 199	0
	Stadshypotek	4,46%	2027-10-30	11 833 199	0
	Stadshypotek	3,8%	2025-01-30	7 500 000	0
				47 053 597	240 000
	Långfristig del			23 666 398	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			23 387 199	
	Kortfristig del			23 387 199	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			240 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			960 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,00%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 526	5 900
	Övriga kortfristiga skulder	3 898	7 247
	<i>Summa Övriga skulder</i>	8 424	13 147

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	450 120	442 783
	Upplupna räntekostnader	195 819	154 928
	Övriga upplupna kostnader	154 990	87 033
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	800 929	684 744

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

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 Måseskär i Göteborg, org.nr. 7164449667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Måseskär i Göteborg 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

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 Måseskär i Göteborg 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Måseskär i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN STRIDSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:54:02



FREDE PETERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 12:45:33



LISBETH LYSELL-MADETOJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:21:02



BENGT SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:28:46



MIKAEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:56:17



ROBERT STOJILKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:24:20



GÖRAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 16:46:22



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:27:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Måseskär i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 16:47:36



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:27:55



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

(BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE REVIDERAS EJ)

MÅL OCH VISIONER

Boende i HSB Brf Måseskär vid Eriksberg på norra älvstranden präglas av närheten till Göta älv, kajpromenaderna och grönområden som Sörhallsberget, Färjenäs och Krokängsparken. Det är ett område som expanderar och har förvandlats från varvsmiljö till bostadsområde.

Föreningen skall främja ett för samtliga medlemmar ett tryggt, bekvämt och attraktivt boende. Föreningen skall stärka gemenskapen bland medlemmarna samt främja studie och fritidsverksamhet.

Det är många i föreningen som med idéer och arbetsinsatser gör att vi fyller våra mål och visioner med ett konkret innehåll.

Fritidskommittén bjuder in till olika aktiviteter vår, höst och advent. Det är medlemsträff med fika varje torsdag. Under varma årstiden är dessa träffar i pergolan. Under 2024 fyllde föreningen 20 år. Detta planeras att uppmärksammas under 2025.

Trädgårdsgruppen har genom enskilda medlemmar sett till att hålla vår gård fin genom planteringar och skötsel av buskar och blommor.

Ett speciellt tack till alla er som fyller dessa mål och visioner med ett konkret innehåll.

Föreningslokalen används för möten och fester inom föreningen. Enskilda medlemmar kan även hyra lokalen för olika aktiviteter och övernattning för gäster. Lokalen har varit uthyrd 36 dygn.

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.