



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Rosen i Kungsbacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosen i Kungsbäck med säte i Kungsbäck org.nr. 749400-1139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungsbäck kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bananen 2	1971-12-14	1972
Bananen 3	1971-12-14	1972

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 754
3	lokaler (hyresrätt)	354
139	p-platser	0
Totalt 266 objekt		9 108

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 41 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 60 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jill Karipidou	Ordförande
Roger Månsson	Ledamot
Conny Alfredsson	Ledamot
Theres Jansdotter	Ledamot
Sara Lundqvist	HSB Ledamot
Rune Daniel Fer Helldner	Ledamot
Vicky Wallin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jill Karipidou, Roger Månsson och Therese Jansdotter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jill Karipidou, Roger Månsson, Conny Alfredsson och Vicky Wallin.

Revisorer har varit: Madelaine Öjbro vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gun Viveka Lindstedt Tell (sammanställande) och Christoffer Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-05. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Utbyggnad och asfaltering av parkeringsplatsen
2019	Stambyte och el i samtliga lokaler och gemensamma utrymmen
2019	Ombyggnad av två lokaler till tre lägenheter
2021	Byte av fyra tvättmaskiner
2021	Laddplatser för elbilar
2022	Nytt miljöhus
2022	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Byte av låssystem.
2022	Byte av entrédörrar, monterat postfack och tidningshållare
2022	Byte av samtliga ståldörrar till gemensamma utrymmen
2023	Installerat solceller på hus G
2023	Byte av samtliga dörrstängare i gemensamma utrymmen
2023	Trädfällning i Lillskogen och runt parkeringen, ca 25 träd. Plantering av nya träd och växter.
2023	Borttagning av två äldre torkskåp och installation av ett nytt
2025	Omplantering av samtliga rabatter. Stenläggning under balkongerna i hus G samt gavel 25 och 13.

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

Årtal	Åtgärd
2026/2027	Innegården: asfaltering, cykelparkering mm
2026/2027	Målning av trapphusen
2026/2027	Byte värme kulvert

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 27 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	220	218	252	249	243
Skuldsättning, kr/kvm	6 652	6 593	6 663	6 737	7 023
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 921	6 854	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	282	234	198	197	191
Årsavgifter, kr/kvm	953	896	771	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	989	915	869	860	845
Nettoomsättning, tkr	8 908	8 454	8 041	7 935	7 926
Resultat efter finansiella poster, tkr	-361	-479	-41	-2 896	47
Soliditet, %	25	25	26	26	27

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Trots ett negativt resultat är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten positivt. Föreningens höga avskrivningar påverkar resultatet.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden höjer föreningen regelbundet sina avgifter och följer upp resultatet och likviditeten med budget och 5 årsprognos.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 138 896	0	0	1 138 896
Upplåtelseavgifter, kr	7 522 964	0	0	7 522 964
Underhållsfond, kr	6 391 743	0	238 260	6 630 003
S:a bundet eget kapital, kr	15 053 603	0	238 260	15 291 863
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 926 419	-479 028	-238 260	6 209 132
Årets resultat, kr	-479 028	479 028	-361 115	-361 115
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 447 391	0	-599 375	5 848 017
S:a eget kapital, kr	21 500 994	0	-361 115	21 139 880

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 740 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	6 447 392
Årets resultat, kr	-361 115
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 740
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 848 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 848 017
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 908 281	8 454 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 942	44 188
Summa Rörelseintäkter		9 011 223	8 498 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 373 671	-5 220 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 001	-240 711
Personalkostnader	Not 6	-231 668	-235 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 303 025	-2 319 120
Summa Rörelsekostnader		-8 162 366	-8 015 465
Rörelseresultat		848 857	483 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 807	8 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 240 779	-970 065
Summa Finansiella poster		-1 209 972	-962 053
Resultat efter finansiella poster		-361 115	-479 028
Resultat före skatt		-361 115	-479 028
Årets resultat		-361 115	-479 028

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	78 617 766	81 141 448
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 667	9 333
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		78 622 433	81 150 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		78 622 933	81 151 281

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 274	0
Aktuell skattefordran		240 555	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 859 618	2 101 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	694 925	684 166
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 802 372	2 785 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 902 225	536 174
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 902 225	536 174
Summa Omsättningstillgångar		4 704 597	3 321 630
Summa Tillgångar		83 327 530	84 472 911

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 661 860	8 661 860
Fond för yttre underhåll	6 630 003	6 391 743
Summa Bundet eget kapital	15 291 863	15 053 603

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 209 132	6 926 419
Årets resultat	-361 115	-479 028
Summa Fritt eget kapital	5 848 017	6 447 392

Summa Eget kapital	21 139 880	21 500 995
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	59 937 500	38 912 500
Summa Långfristiga skulder		59 937 500	38 912 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		650 000	22 325 000
Leverantörsskulder		499 322	667 454
Skatteskulder		14 421	15 678
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 713	54 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 081 693	996 748
Summa Kortfristiga skulder		2 250 149	24 059 416

Summa Skulder		62 187 649	62 971 916
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		83 327 530	84 472 911
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	848 857	483 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 303 025	2 319 120
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 303 025	2 319 120
Erhållen ränta	16 009	8 012
Erlagd ränta	-1 271 027	-970 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 896 864	1 839 406
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-195 855	-19 413
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-104 018	266 864
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-299 874	247 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 596 991	2 086 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	225 323	-825 543
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	225 323	-825 543
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-650 000	-650 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-650 000
Årets kassaflöde	1 172 314	611 314
Likvida medel vid årets början	2 566 162	1 954 847
Likvida medel vid årets slut	3 738 475	2 566 162

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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.

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 521 084	7 162 692
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	544 507	546 363
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	281 232	299 400
	Hyror lokaler	205 210	215 156
	Hyror garage och parkeringsplatser	131 737	120 341
	Hyror förbrukningsbaserad	67 860	0
	Hyror övrigt	57 343	0
	Övriga primära intäkter	91 373	110 351
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 900 346	8 454 303
	Hyresbortfall	7 935	0
	<i>Summa</i>	7 935	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 908 281	8 454 303
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	102 942	44 188
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	102 942	44 188
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 157 352	-1 082 843
	Snö och halk-bekämpning	-67 921	-139 993
	Reparationer	-535 067	-487 812
	Planerat underhåll	-61 740	-184 122
	El	-728 089	-589 559
	Uppvärmning	-1 344 073	-1 262 879
	Vatten	-495 668	-317 747
	Sophämtning	-156 411	-320 700
	Fastighetsförsäkring	-95 845	-92 807
	Kabel-TV och bredband	-313 500	-321 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-216 480	-216 270
	Förvaltningsavtalskostnader	-201 524	-204 357
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 373 671	-5 220 495

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-800	-800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 821	0
	Administrationskostnader	-93 294	-32 226
	Extern revision	-1 000	-13 125
	Konsultkostnader	-59 044	-101 261
	Medlemsavgifter	-46 200	-46 191
	Föreningsverksamhet	-17 481	-14 271
	Övriga förvaltningskostnader	-11 362	-32 838
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-254 001	-240 711
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-175 400	-178 100
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Löner och övriga ersättningar	-731	-781
	Sociala avgifter	-45 537	-46 258
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-231 668	-235 139
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 011 310	-2 027 405
	Avskrivning på markanläggning	-287 049	-287 049
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 666	-4 666
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 303 025	-2 319 120
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	35 242	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-4 435	8 012
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 807	8 012

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 239 661	-969 365
	Övriga räntekostnader	-1 118	-700
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 240 779	-970 065
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 442 612	89 088 568
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 055 000	1 055 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 550 296	5 550 296
	Investering solceller	0	1 354 044
	Avdrag moms solceller	-225 323	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 822 585	97 047 908
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 906 460	-13 592 006
	Årets avskrivningar	-2 298 359	-2 314 454
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 204 819	-15 906 460
	<i>Utgående redovisat värde</i>	78 617 766	81 141 448
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	926 000	823 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	510 000	467 000
	<i>Summa</i>	132 436 000	146 290 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	72 187 200	72 187 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	72 187 200	72 187 200

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	198 535	184 536
	Årets investeringar	0	13 999
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	198 535	198 535
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-189 202	-184 536
	Årets avskrivningar	-4 666	-4 666
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-193 868	-189 202
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 667	9 333
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 836 250	2 029 988
	Övriga fordringar	23 368	71 302
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 859 618	2 101 290
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	14 798	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	680 127	684 166
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	694 925	684 166

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,97%	2028-11-09	14 175 000	112 500
SBAB	2,94%	2026-11-09	7 500 000	0
SBAB	4,14%	2027-09-10	5 887 500	187 500
Swedbank Hypotek	1,39%	2026-12-22	14 175 000	150 000
Swedbank Hypotek	1,45%	2029-06-20	18 850 000	200 000
			60 587 500	650 000

Långfristig del	59 937 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	650 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	650 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	650 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

Övriga skulder

Momsskuld	0	27 485
Inre fond	272	2 051
Övriga kortfristiga skulder	4 442	25 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 713	54 536

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	789 308	741 791
Upplupna räntekostnader	49 474	79 722
Övriga upplupna kostnader	242 911	175 235
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 081 693	996 748

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.
Kungsbacka 2025-10-14

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosen i Kungälv, org.nr. 749400-1139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Kungälv för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Rosen i Kungsbäcka för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungsbäcka

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Madelaine Öjbro
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Rosen i Kungsbäck signeras av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jill Karipidou

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 12:37:01



Roger Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 13:17:55



Rune Daniel Fer Helldner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 15:31:57



Theres Jansdotter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 13:12:19



Sara Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 12:42:16



Conny Alfredsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 16:00:10



Vicky Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 15:33:06



Madelaine Öjbro

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 19:40:54



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 10:47:36



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Rosen i Kungsbäck signeras av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Madelaine Öjbro

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 19:43:03



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 10:47:19



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.