



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rosendahl i Mölndal

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rosendahl i Mölndal med säte i Mölndal org.nr. 769630-3945 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-24.

Beskrivning av fastigheten:

Fastighetsbeteckning: Kvarnbyterrassen 5 i Mölndals kommun

Adress: Kvarnbygatan 31 och Samuel Norbergsgatan 9

Fastigheten (marken) innehas med: Äganderätt

Fastighetens areal: 3 057 m²

Bostadsarea: 5 502 m²

Total area BTA: 8 366 m²

Byggnadernas utformning: 2 punkthus 10-11 plan

Byggnadsår: 2016- 2018

Grundläggning: Pålad betongplatta på mark

Mellanbjälklag/stomme: Betong

Ytterväggar: Utfackningsväggar beklädda med fasadskivor och aluminiumpaneler

Lägenhetsskiljande väggar: Betong

Innerväggar, bärande: Betong

Innerväggar, ej bärande: Reglade gipsväggar

Trapphus: 2 med plan- och stegbeläggningar av terrazzo

Yttertak: Duk, sedum

Fönster och fönsterdörrar: Utvändigt aluminium beklädda av trä

Portar/dörrar: Entréport av aluminium. Källardörr i stål. Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål.

Fasader: Fasadskivor och aluminiumpaneler

Hissar: Linhissar

Balkonger: Beläggning av betong, glasträcke

Ventilation: FTX

Värme: Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer

Övrigt: Centralanläggning för tv och bredband via fiber

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarnbyterassen 5 i Mölndals Kommun	2016-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 502
Totalt 80 objekt		5 502

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 22 st 2 rok, 32 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Gemensamma utrymmen

Högst upp på varje hus finns en stor takterrass med trädäck, planteringar och en magisk utsikt över Kvarnbyn och Mölndals innerstad. På takterrassen i det övre huset finns föreningens fina gemensamhetslokal, perfekt för kalas och middagar. Föreningen förfogar dessutom över en övernattningslägenhet, två cykelförråd och två gemensamma tvättstugor.

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet

Samfälligheter och parkering

GA1 består av Kvarnbygaraget som är en parkeringsanläggning innehållande totalt 194 p-platser där föreningen disponerar 64 platser varav 16 platser är utrustade med laddbox för elbil. Det finns även 10 mc-platser samt 10 mopedplatser. Anläggningen innefattar även en oljeavskiljare, belysningsstolpar, en stödmur samt infartsväg innehållande markvarme kopplat till fjärrvärmeanläggning. Föreningen har 64/194-delar. (33%)

GA3 består av mark och grönytor inom området, kvartersgator, gästparkeringar, områdets belysning, lekplatser, återvinningshus samt Götiska huset. Föreningen har 16/100-delar. (16%)

GA5 består av en mindre angöringsgata 3/17-delar (18%)

GA6 består av en mindre angöringsgata 67/211-delar (32%)

Samfälligheterna förvaltas genom Mölndals Övre Samfällighetsförening.

Föreningen äger 32/97-delar av den totala ytan om 5 432m², vilket motsvarar 1 792m² (LOA).

Servitut/Ledningsrätt

En ledningsrättlast för vatten och avlopp.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Persson	Ordförande	2024-12-10
Karl-Inge Åhäll	Ledamot	2020-06-24
Hans Norlén	Ledamot	2021-06-22
Carola Freudenthal	Ledamot	2024-04-29
Eva Karlsson	Ledamot	2024-01-01
Per Ebbesson	Ledamot	2025-06-01
Johanna Husmark	Ledamot	2025-06-01
Mikael Sandin	Ledamot	2023-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Persson, Karl-Inge Åhäll, Johanna Husmark samt Per Ebbesson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer har varit: Zoha Mendely vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Zoha Mendely (sammanställande), Wouter Lokerse samt Frida Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var Anpassningar av §31 i föreningens stadgar. Stämman beslutade att godkänna bägge ändringarna av stadgarna. Nya stadgar skickades in för registrering 2026-02-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-08-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat hålla årsavgiften oförändrad under 2026 under förutsättning att omvärldsläget tillåter det.

Föreningen har under året uppdaterat sin komponentmall och avskrivningsplan för byggnaden. Syftet är att bättre spegla fastighetens faktiska tekniska livslängd och framtida underhållsbehov. Justeringen har medfört en lägre årlig avskrivning.

Information om flerårsöversikten gällande nyckeltal Årsavgifter, kr/kvm:

I avgiften inkluderas även förbrukningsbaserad avgift som sker via individuell mätning, samt informationsöverföring. För år 2025 ingår ca 118kr/kvm för dessa kostnader i årsavgiften per kvm.

Information nyckeltal föreningens lån kr/kvm:

I summan inkluderas lån avseende föreningens del i Kvarnbygaraget med ca 2700kr/kvm. Garaget kompenserar för det insatta kapitalet genom att parkeringsintäkter årligen går tillbaka direkt till föreningen, för närvarande 406.000 kr.

Underhåll:

Våra fastigheter är i gott skick och styrelsen genomför allt nödvändigt underhåll, både oplanerat och planerat enligt 30-årig underhållsplan. Vi har förmånen att bo i, förvalta och gemensamt äga våra fastigheter byggda 2018. Det finns inte några större planerade åtgärder de närmsta åren. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadseenlig statusbesiktning av fastigheten utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Avtal:

Styrelsen har fortsatt gå igenom avtal, förbättrat kostnadsläget för föreningen genom att ha omförhandlat ytterligare avtal och sagt upp några. Föreningens lån är bundna till våren 2026, nu hoppas vi på fortsatt sjunkande räntor.

Övrigt:

Förena nytta med nöje, trevlig medlemsaktivitet ”trädgårdsdag” har hållits, vi rensar, städar, tvättar fasaden och såpar våra nya terrasser. Allt avslutas med en lunch och föreningen sparar pengar.

Innan Jul bjöds det in till en glöggkväll för de som önskade samvaro och lite gott att äta.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av alla takterraser
2024	Fasadtvätt

Kommande planerade åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2027	OVK
2028	Dammbindning betonggolv

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 28 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	77	49	123	186	120
Skuldsättning, kr/kvm	13 813	13 934	14 055	14 177	14 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	18 311	18 472	18 633	18 794	18 955
Räntekänslighet, %	16	17	19	23	23
Energikostnad, kr/kvm	159	142	142	129	134
Årsavgifter, kr/kvm	1 139	1 106	971	806	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	91	87	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 235	1 199	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 793	6 595	5 882	4 906	4 681
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 064	-3 819	-3 206	-2 745	-3 225
Soliditet, %	67	67	67	68	67

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

Årets negativa resultat beror främst på höga räntor samt de höga avskrivningarna, som är - 3 624 415 kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 572 903 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 77 kr/m².

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	227 006 000	0	0	227 006 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 464 438	0	141 000	1 605 438
S:a bundet eget kapital, kr	228 470 438	0	141 000	228 611 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 392 629	-3 819 418	-141 000	-21 353 047
Årets resultat, kr	-3 819 418	3 819 418	-3 063 887	-3 063 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-21 212 047	0	-3 204 887	-24 416 934
S:a eget kapital, kr	207 258 391	0	-3 063 887	204 194 504

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 141 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-21 212 047
Årets resultat, kr	-3 063 887
Reservation till underhållsfond, kr	-141 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-24 416 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-24 416 934

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 793 170	6 594 858
Övriga rörelseintäkter		0	1 536
Summa Rörelseintäkter		6 793 170	6 596 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 134 419	-2 559 058
Övriga externa kostnader		-132 173	-134 775
Personalkostnader	Not 4	-153 946	-149 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 624 415	-4 104 577
Summa Rörelsekostnader		-6 044 953	-6 948 184
Rörelseresultat		748 217	-351 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 439	27 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 813 543	-3 495 074
Summa Finansiella poster		-3 812 104	-3 467 628
Resultat efter finansiella poster		-3 063 887	-3 819 417
Resultat före skatt		-3 063 887	-3 819 417
Årets resultat		-3 063 887	-3 819 417

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	289 808 874	293 433 289
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		289 808 874	293 433 289

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		14 777 072	14 777 072
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		14 777 072	14 777 072

Summa Anläggningstillgångar **304 585 946** **308 210 361**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 729
Övriga kortfristiga fordringar	Not 6	1 504 878	1 144 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 820	122 160
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 620 698	1 280 197

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	700 000

Summa Omsättningstillgångar **1 620 698** **1 980 197**

Summa Tillgångar **306 206 644** **310 190 558**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	227 006 000	227 006 000
Fond för yttre underhåll	1 618 438	1 464 438
Summa Bundet eget kapital	228 624 438	228 470 438

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-21 366 047	-17 392 629
Årets resultat	-3 063 887	-3 819 418
Summa Ansamlad förlust	-24 429 934	-21 212 047

Summa Eget kapital

204 194 504 207 258 391

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 7	0	100 749 160
Summa Långfristiga skulder		0	100 749 160

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		100 749 160	885 000
Leverantörsskulder		218 427	238 330
Skatteskulder		42 887	48 164
Övriga kortfristiga skulder		73 113	51 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	928 553	960 171
Summa Kortfristiga skulder		102 012 140	2 183 007

Summa Skulder

102 012 140 102 932 167

Summa Eget kapital och skulder

306 206 644 310 190 558

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	748 217	-351 789
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 624 415	4 104 577
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 624 415	4 104 577
Erhållen ränta	1 439	27 446
Erlagd ränta	-3 813 543	-3 495 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 528	285 160
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 402	201 908
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-35 027	-11 694
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 374	190 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 903	475 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-162 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-162 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-885 000	-885 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-885 000	-885 000
Årets kassaflöde	-312 097	-572 127
Likvida medel vid årets början	1 784 840	2 356 967
Likvida medel vid årets slut	1 472 743	1 784 840

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. Under räkenskapsåret har föreningen uppdaterat sin komponentindelning och komponentmall för byggnaden. Uppdateringen baseras på en mer fastighetsspecifik bedömning av byggnadens faktiska nyttjandeperioder. Till följd av detta har den genomsnittliga avskrivningstakten justerats från 1,49 procent till 1,31 procent.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 1,31%
Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 614 691	5 614 692
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	477 976	299 635
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	172 019	171 840
	Hyror garage och parkeringsplatser	406 011	406 011
	Hyror övrigt	4 080	0
	Övriga primära intäkter	118 393	102 680
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 793 170	6 594 858
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 793 170	6 594 858
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-883 644	-1 037 373
	Snö och halk-bekämpning	0	-11 019
	Reparationer	-101 724	-367 502
	Planerat underhåll	0	-75 062
	El	-325 332	-309 438
	Uppvärmning	-327 549	-293 104
	Vatten	-220 007	-177 055
	Fastighetsförsäkring	-54 188	-52 572
	Kabel-TV och bredband	-175 044	-175 024
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 887	-48 164
	Övriga driftkostnader	-4 044	-12 746
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 134 419	-2 559 058

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-112 840	-106 680
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-6 000	-8 500
	Sociala avgifter	-31 106	-30 593
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 946	-149 773
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	275 783 428	275 620 928
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	Årets investeringar	0	162 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	320 783 428	320 783 428
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 350 139	-23 245 562
	Årets avskrivningar	-3 624 415	-4 104 577
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-30 974 554	-27 350 139
	<i>Utgående redovisat värde</i>	289 808 874	293 433 289
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 288 660	3 167 010
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 649 485	1 649 485
	<i>Summa</i>	157 938 145	173 816 495
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	108 392 000	108 392 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	108 392 000	108 392 000

Föreningen har under året uppdaterat sin komponentmall för byggnaden för att bättre spegla fastighetens faktiska tekniska livslängd. Som en följd av detta har den genomsnittliga avskrivningstakten justerats, vilket har medfört lägre avskrivningar under året jämfört med föregående år.

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 472 743	1 084 840
Övriga fordringar	32 135	59 468
Summa Övriga fordringar	1 504 878	1 144 308

Not 7 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,97%	2026-06-01	32 020 228	885 000
Stadshypotek AB	3,67%	2026-06-01	32 598 932	0
Stadshypotek AB	3,67%	2026-06-01	36 130 000	0
			100 749 160	885 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	100 749 160
Kortfristig del	100 749 160
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	885 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 540 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	507 824	548 955
Övriga upplupna kostnader	420 729	411 216
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928 553	960 171

Årsredovisningen är upprättad, Mölndal 2026-03-30

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 Rosendahl i Mölndal, org.nr. 769630-3945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosendahl i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

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 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rosendahl i Mölndal för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zoha Mendely
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rosendahl i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 02:37:45



Eva Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:05:50



Johanna Husmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:34:35



Hans Norlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:24:09



Carola Freudenthal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:47:25



Per Ebbesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:22:14



Mikael Sandin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:18:25



Karl Inge Åhäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:50:58



Zoha Mendely

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:50:48



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:49:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rosendahl i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Zoha Mendely

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:36:30



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:49:07



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.