



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rosen i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rosen i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716410-3322 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spindeln 15	1978-05-02	1978-1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar (Tecknad genom Söderberg och Partners). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 710
61	Garage	850
Totalt 122 objekt		7 560

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 3 rok, 10 st 4 rok, 38 st 5 rok.

1 samlingslokal och 61 st garage.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Ljungdahl	Ordförande	2022-05-13	2025-05-18
Martina Ekfeldt	Ordförande	2025-05-18	
Kenneth Bergenholt	Ledamot	2017-05-08	
Claes Göran Hallgren	Ledamot	2016-05-18	
Eva Klahr	Ledamot	2016-05-18	
Kerstin Ahlin Johansson	HSB Ledamot	2023-05-09	
Magnus Holm	Ledamot	2023-05-09	
Carina Hagberg	Suppleant	2025-05-18	
Johan Hultman	Suppleant	2022-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes-Göran Hallgren, Eva Klahr samt Johan Hultman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Bergenholt, Claes Göran Hallgren, Eva Ljungdahl, Eva Klahr och Martina Ekfeldt.

Revisorer har varit: Mimmi Göllas med Carina Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Johansson (sammankallande) och Maj-Lis Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-04-30.

Underhållsplanen upprättats av SKBS (Skaraborgs Byggstyrning) i samråd med styrelsen.

Försäkring: En ny försäkringslösning införs från 2026-01-01. Försäkringen är förmedlad av Söderberg och partners som för 2026 anlitat Länsförsäkringar som försäkringsgivare av en kollektiv, fullvärdes fastighetsförsäkring med tillägg för bostadsrättsförsäkring.

Vicevärdar har varit: Ulf Erlandsson och Claes Göran Hallgren.

Styrelsen har påbörjat diskussioner om framtida takbyte. Under 2026 planeras att via konsult hjälp ta fram ett planerings- och anbudsunderlag för kommande takrenovering.

Till följd av fastighetsnära insamling har båda soprummen fått fler kärl för källsortering.

Under hösten har lekplatsen förminskats och resterande yta har fått grässådd.

Avloppsspolning med filmning av samtliga avlopp samt slamtömning av dagvattenbrunnar har skett. Arbetena utfördes av PR-Slamsugning.

Avtalet med Tele 2 om leverans av bredband Tv och telefoni förlängs med ett år i taget om inte uppsägning skett 9 månader före avtalsdatum, vilket inte har gjorts.

Under hösten skapade styrelsen en grupp, BRF Rosen Mariestad, i appen grannsamverkan, med förhoppning om att nå ut lite snabbare digitalt vid behov.

Energideklaration är utförd.

På tisdagar kl 13.00 spelas boule på föreningens iordningställda bouleplan om vädret tillåter.

Höst och vår har föreningen städdagar som avslutas med korv och kaffeförtäring för de som deltagit.

Medlemmarna har traditionsenligt i december bjudits på julgröt med skinkmacka.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Byggnation av två st soprum för centralisering av avfallshantering. Därigenom togs de enskilda kärlen bort vid varje fastighet.
2011	Takomläggning
2017	Ommålning av samtliga hus och utbyte av dåliga fasadbrädor. För tvåvåningshusen också kulörbyte, gröna och blå målades i en ljus kulör.
2018	Alla föreningens utomhusarmaturer (EI) utbytta till LEDarmaturer. Boulebanan har renoverats.
2019	Rengöring och målning av alla takpannor samt montering avnockband och skyddsanordningar. Anskaffat och monterat ett lusthus.
2020	Bytt till ny kondensskyddad plåt på alla garagetak.
2022	Byte av fastigheternas ytterdörrar.
2023	Underhållsarbeten på förrådsbyggnader samt utbyte av rötskadade dörrar på förråden. Ventilationsrensning och intrimning av ventilationsanläggningar på samtliga byggnader. Utbyte av icke kompatibla fläktar i berörda hus.
2024	Avloppsspolning med filmning har skett genom stickprov. Resultatet bedömdes vara att rören är i relativt gott skick. Rötskadeundersökning av tak har skett stickprovsvis och resultaten pekar på behov av takomläggning inom en ganska snar framtid. Energideklarationsbesiktning har utförts. Smärre underhållsarbeten som utbyte av rötskadade trädetaljer och förrådsdörrar.
2025	En uppgradering av fjärrvärmestyrningssystemet (KIONA) har skett genom utbyte av komponenter till 5G kompatibla och en utökning av lägenhetssensorer till 20 st har skett. Målning av samtliga, utvändiga fönsterkarmar har skett genom måleriföretaget KAEFER. NCC har utfört mindre asfaltsjobb på flertal ställen på området, bland annat på parkeringen framför gårdshuset. Fibernkabel har grävts ned och anslutits till Gårdshuset. Arbetet har utförts av Vänerenergi.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Påbörja omläggning av taken.
2027	Fortsatta takarbeten.
2028	Eventuellt fortsatta takarbeten och målning av utsatta trätytor. Vid behov byts dåliga vindskivor och fasadbrädor före målning.
2029	Hänvisas till underhållsplanen
2030	Hänvisas till underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	209	191	203	144
Skuldsättning, kr/kvm	1 004	1 169	1 206	1 244	1 430
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 131	1 169	1 206	1 244	1 430
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	225	222	191	179	172
Årsavgifter, kr/kvm	723	689	643	625	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	100	91
Totala intäkter, kr/kvm	646	694	649	628	663
Nettoomsättning, tkr	4 863	4 630	4 339	4 214	4 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	815	800	612	843	-4
Soliditet, %	49	46	41	38	32

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	2 273 284	0	0	2 273 284
Underhållsfond, kr	4 183 511	0	436 233	4 619 744
S:a bundet eget kapital, kr	6 456 795	0	436 233	6 893 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-60 723	800 435	-436 233	303 478
Årets resultat, kr	800 435	-800 435	814 556	814 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	739 712	0	378 323	1 118 034
S:a eget kapital, kr	7 196 507	0	814 556	8 011 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 363 767 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	739 711
Årets resultat, kr	814 556
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 767
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 118 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 118 034
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 862 549	4 629 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 428	28 281
Summa Rörelseintäkter		4 885 977	4 658 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 269 438	-2 934 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 987	-123 259
Personalkostnader	Not 6	-134 701	-123 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-363 809	-421 688
Summa Rörelsekostnader		-3 881 935	-3 603 007
Rörelseresultat		1 004 042	1 055 038
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 619	47 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 105	-301 693
Summa Finansiella poster		-189 486	-254 603
Resultat efter finansiella poster		814 556	800 435
Resultat före skatt		814 556	800 435
Årets resultat		814 556	800 435

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 965 473	12 329 282
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 965 473	12 329 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 965 973	12 329 782

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 311 345	1 760 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	162 663	173 858
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 474 007	1 933 994
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		931	924
<i>Summa Kassa och bank</i>		931	924
Summa Omsättningstillgångar		4 474 938	3 434 918
Summa Tillgångar		16 440 912	15 764 700



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 273 284	2 273 284
Fond för yttre underhåll	4 619 744	4 183 511
Summa Bundet eget kapital	6 893 028	6 456 795

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	303 478	-60 723
Årets resultat	814 556	800 435
Summa Fritt eget kapital	1 118 034	739 711

Summa Eget kapital	8 011 063	7 196 507
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 339 000	7 590 000
Summa Långfristiga skulder		7 339 000	7 590 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		251 000	251 000
Leverantörsskulder		357 867	288 492
Skatteskulder		18 746	19 271
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	27 217	24 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	436 019	395 142
Summa Kortfristiga skulder		1 090 849	978 193

Summa Skulder		8 429 849	8 568 193
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		16 440 912	15 764 700
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 004 042	1 055 038
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	363 809	421 688
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	363 809	421 688
Erhållen ränta	35 662	42 169
Erlagd ränta	-224 672	-309 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 178 841	1 209 513
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 739	-1 706
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	113 223	-419 162
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	122 962	-420 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 301 803	788 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-251 000	-251 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-251 000	-251 000
Årets kassaflöde	1 050 803	537 645
Likvida medel vid årets början	3 241 589	2 703 944
Likvida medel vid årets slut	4 292 392	3 241 589



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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 732 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 850 148	4 619 520
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	400
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 800	9 600
	Hyror övrigt	7 600	0
	Övriga primära intäkter	1	244
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 862 549	4 629 764
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 862 549	4 629 764
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 428	28 281
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 428	28 281
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-396 838	-401 690
	Reparationer	-227 486	-73 827
	Planerat underhåll	-363 767	-178 711
	El	-70 088	-70 256
	Uppvärmning	-1 072 056	-1 061 916
	Vatten	-364 183	-360 460
	Sophämtning	-128 570	-143 074
	Fastighetsförsäkring	-128 554	-125 390
	Kabel-TV och bredband	-117 456	-117 844
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-396 390	-397 440
	Övriga driftkostnader	-4 050	-3 478
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 269 438	-2 934 086

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 388	-633
	Administrationskostnader	-6 546	-6 107
	Extern revision	-13 625	-14 125
	Konsultkostnader	0	-17 812
	Medlemsavgifter	-33 270	-32 415
	Föreningsverksamhet	-10 637	-7 242
	Övriga förvaltningskostnader	-44 520	-44 925
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-113 987	-123 259
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 050	-62 150
	Revisionsarvode	-2 500	-2 000
	Övriga arvoden	-42 900	-44 600
	Löner och övriga ersättningar	-200	0
	Sociala avgifter	-18 051	-15 225
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 701	-123 975
	Föreningen har inga anställda		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-356 342	-414 222
	Avskrivning på markanläggning	-7 466	-7 466
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-363 809	-421 688

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 663 787	25 663 787
	Ingående anskaffningsvärde mark	687 000	687 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	112 000	112 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 462 787	26 462 787
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 133 505	-13 711 817
	Årets avskrivningar	-363 809	-421 688
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 497 314	-14 133 505
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 965 473	12 329 282
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 001 000	37 001 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 921 000	15 921 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	52 922 000	52 922 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 822 000	18 822 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 822 000	18 822 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	35 889	35 889
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 889	35 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 889	-35 889
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 889	-35 889
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 291 461	1 740 665
Skattekonto	19 884	19 471
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 311 345	1 760 136

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	116 129	128 554
Upplupna ränteintäkter	3 878	4 921
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 656	40 383
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	162 663	173 858

Not 12 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	3,0%	2028-09-30	782 500	106 000
Stadshypotek AB	2,89%	2028-09-01	6 807 500	145 000
			7 590 000	251 000

Långfristig del	7 339 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	251 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	251 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	251 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 004 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Källskatt	13 035	18 105
Arbetsgivaravgifter	9 159	6 183
Övriga kortfristiga skulder	5 023	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 217	24 288

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	417 737	376 293
	Upplupna räntekostnader	5 282	5 849
	Övriga upplupna kostnader	13 000	13 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	436 019	395 142

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-30

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosen i Mariestad, org.nr. 716410-3322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Mariestad för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 Rosen i Mariestad för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mimmi Göllas
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rosen i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martina Ekfeldt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:54:58



Magnus Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 05:49:04



Kerstin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:15:11



Claes Göran Hallgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:46:13



Eva Klahr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:26:26



Kenneth Bergenholt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:33:49



Mimmi Göllas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 07:07:03



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:07:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rosen i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mimmi Göllas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 07:03:47



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:06:46



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.