



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Rosengården i Lerum

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rosengården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 2:160	1956-10-13	1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 384
2	lokaler (hyresrätt)	65
12	garageplatser	218
27	p-platser	0
<b>Totalt 83 objekt</b>		<b>2 667</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 9 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Ölslanda S:3	Samfällighet		0,059	Samfällid vägmark för ölslanda mfl
Lerum Torp S:7	Samfällighet		13/1000	Säveån

#### Totalt 2 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kerstin Herbst	Ordförande	2025-09-28	
Kerstin Herbst	Ledamot	2016-09-15	
Daniel Stuart	Ordförande	2024-06-11	2025-09-28
Ina Walck	Ledamot	2018-10-02	
Pia Gärdnert	Ledamot	2018-10-02	
Pia Jergelius	Ledamot	2023-08-22	
Linn Johansson	Ledamot	2018-10-01	
Lena Werner	Suppleant	2019-05-27	2025-06-30
Helene Ahlström	Suppleant	2025-06-30	
Stefan Venbrant	Suppleant	2023-08-22	2025-06-30
Pierre Ingvarsson	Suppleant	2025-06-30	
Vilma Olsson	Suppleant	2025-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Herbst, Vilma Olsson, Pierre Ingvarsson, Helene Ahlström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ina Walck, Kerstin Herbst och Pia Jergelius.

Revisorer har varit: Majlis Johansson med Max Jacobsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Stuart (sammankallande) samt Alexander Fredriksson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 den 2025-08-12.

Föreningen har bytt ut cirkulationspumpar och dataundercentral.

Vi har haft översyn av samtliga förvaltningsavtal som resulterade i omförhandling av fastighetsservice avtalet som resulterade i något lägre kostnad för föreningen och ett nytecknat energiavtal.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Utbyte av cirkulationspumpar och dataundercentral.
2024	Linjemålning runt alla parkeringsplatser
2023	Dränering längs med den norra sidan på Haegerströms väg 5 samt byte av avloppsrören från huset ut mot gatan
2023	All belysning i källaren byttes till Led sensor
2023	Energideklaration utfördes
2022	Årlig brandskyddskontroll gjordes i januari
2022	All belysning i trapphusen byttes till Led sensor
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i januari
2016	På Haegerströms väg 5 och 7 utfördes en grundförstärkning samt återställning och renovering av tvättstuga och förråd. Grundia fick i uppdrag att utföra grundförstärkningen som kostade föreningen 6 miljoner kr. En återställning och renoverad tvättstuga samt nya förråd ca 1 miljon kr.
2012	Nya inglasade balkonger
2003-2004	En stamm och badrumsrenovering utfördes

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

Omställning för nytt lagkrav för fastighetnärainsamling.

Termostatbyte och injustering av värmesystemet.

Under de närmaste åren behöver vi byta takpappen på våra fastigheter.

Föreningen behöver se över våra fönster, i första hand byta tätningslister.

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	314	287	309	319
Skuldsättning, kr/kvm	3 803	3 829	3 856	4 231	4 262
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 254	4 283	4 314	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	278	268	232	242	227
Årsavgifter, kr/kvm	1 073	1 042	947	825	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	1 054	962	928	925
Nettoomsättning, tkr	2 921	2 810	2 550	2 274	2 266
Resultat efter finansiella poster, tkr	276	423	-16	293	422
Soliditet, %	36	35	33	33	31

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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	109 310	0	0	109 310
Underhållsfond, kr	4 629 554	0	230 996	4 860 550
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 738 864</b>	<b>0</b>	<b>230 996</b>	<b>4 969 860</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	560 802	423 373	-230 996	753 178
Årets resultat, kr	423 373	-423 373	276 472	276 472
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>984 175</b>	<b>0</b>	<b>45 476</b>	<b>1 029 650</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 723 039</b>	<b>0</b>	<b>276 472</b>	<b>5 999 510</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 239 004 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	984 174
Årets resultat, kr	276 472
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	239 004
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 029 650</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 029 650</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 920 786	2 810 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 108	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 924 894</b>	<b>2 810 220</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 781 325	-1 594 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 210	-80 119
Personalkostnader	Not 6	-106 731	-101 143
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-331 262	-331 262
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 318 527</b>	<b>-2 107 518</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>606 367</b>	<b>702 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		863	1 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-330 758	-280 421
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-329 895</b>	<b>-279 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>276 472</b>	<b>423 373</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>276 472</b>	<b>423 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>276 472</b>	<b>423 373</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	12 506 376	12 837 638
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>12 506 376</b>	<b>12 837 638</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 557	1 557
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 557</b>	<b>1 557</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**12 507 933 12 839 195**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 475	6 437
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 035 014	3 484 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 710	225 472
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 305 199</b>	<b>3 716 826</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 305 199 3 716 826**

### Summa Tillgångar

**16 813 132 16 556 021**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 310	109 310
Fond för yttre underhåll	4 860 550	4 629 554
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 969 860</b>	<b>4 738 864</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	753 178	560 802
Årets resultat	276 472	423 373
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 029 650</b>	<b>984 174</b>

### Summa Eget kapital

**5 999 510** **5 723 038**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 871 250	7 190 602
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>4 871 250</b>	<b>7 190 602</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 270 478	3 021 086
Leverantörsskulder		166 720	177 198
Skatteskulder		7 113	6 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	95 826	97 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 235	340 319
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 942 372</b>	<b>3 642 381</b>

### Summa Skulder

**10 813 622** **10 832 983**

### Summa Eget kapital och skulder

**16 813 132** **16 556 021**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	606 367	702 703
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	331 262	331 262
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>331 262</b>	<b>331 262</b>
Erhållen ränta	863	1 091
Erlagd ränta	-334 313	-270 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>604 179</b>	<b>764 675</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-38 427	10 140
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 155	-26 225
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>15 728</b>	<b>-16 085</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>619 906</b>	<b>748 589</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-69 960	-73 070
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-69 960</b>	<b>-73 070</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>549 946</b>	<b>675 519</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 459 940</b>	<b>2 784 421</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 009 886</b>	<b>3 459 940</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	40-75 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att 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	812 893 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**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	2 494 240	2 421 668
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	63 504	61 780
	Hyror lokaler	38 520	38 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 355	82 720
	Hyror förbrukningsbaserad	240 083	209 417
	Övriga primära intäkter	13 209	6 305
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 931 911</b>	<b>2 820 410</b>
	Hyresbortfall	-11 125	-10 190
	<i>Summa</i>	<b>-11 125</b>	<b>-10 190</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 920 786</b>	<b>2 810 220</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 108	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 108</b>	<b>0</b>

Övriga sekundära intäkter 2025: Återbäring från Länsförsäkringar, 4 108 kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-416 771	-384 162
	Snö och halk-bekämpning	-65 313	-89 652
	Reparationer	-47 201	-66 430
	Planerat underhåll	-239 004	-82 174
	El	-52 173	-61 143
	Uppvärmning	-493 769	-495 081
	Vatten	-195 729	-158 955
	Sophämtning	-39 525	-40 068
	Fastighetsförsäkring	-44 553	-38 749
	Kabel-TV och bredband	-108 879	-106 850
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 408	-71 730
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 781 325</b>	<b>-1 594 994</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 000	-30 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 153	0
	Administrationskostnader	-16 193	-10 621
	Extern revision	-13 625	-13 125
	Medlemsavgifter	-21 600	-21 600
	Föreningsverksamhet	-9 640	-3 973
	Övriga förvaltningskostnader	-2 000	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-99 210</b>	<b>-80 119</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 800	-57 000
	Revisionsarvode	-4 000	-5 000
	Övriga arvoden	-24 000	-24 000
	Sociala avgifter	-15 931	-15 143
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-106 731</b>	<b>-101 143</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-329 070	-329 070
	Avskrivning på markanläggning	-2 192	-2 192
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-331 262</b>	<b>-331 262</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-330 758	-280 401
	Övriga räntekostnader	0	-20
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-330 758</b>	<b>-280 421</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 114 431	19 114 431
	Ingående anskaffningsvärde mark	314 000	314 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	43 844	43 844
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>19 472 275</b>	<b>19 472 275</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 634 637	-6 303 375
	Årets avskrivningar	-331 262	-331 262
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 965 899</b>	<b>-6 634 637</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>12 506 376</b>	<b>12 837 638</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	20 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	260 000	255 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	340 000	72 000
	<i>Summa</i>	<b>31 600 000</b>	<b>30 527 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 993 348	12 993 348
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>12 993 348</b>	<b>12 993 348</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	161 900	161 900
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>161 900</b>	<b>161 900</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-161 900	-161 900
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-161 900</b>	<b>-161 900</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31***Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 057	1 057
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>1 557</b>	<b>1 557</b>

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

Avräkningskonto HSB	4 009 886	3 459 940
Övriga fordringar	25 128	24 977
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 035 014</b>	<b>3 484 917</b>

**Not 13 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	4,07%	2027-06-01	1 281 250	0
Stadshypotek	3,78%	2026-01-30	2 279 352	0
Stadshypotek	2,78%	2026-03-03	2 951 126	29 960
Stadshypotek	2,76%	2028-09-30	3 630 000	40 000
			<b>10 141 728</b>	<b>69 960</b>

Långfristig del	4 871 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 230 478
Kortfristig del	5 270 478
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	69 960
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	279 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt & sociala avgifter	804	804
Inre fond	77 026	78 971
Övriga kortfristiga skulder	17 996	17 996
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>95 826</b>	<b>97 771</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	234 486	189 527
	Upplupna räntekostnader	17 047	20 602
	Övriga upplupna kostnader	150 702	130 190
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>402 235</b>	<b>340 319</b>

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 klart 2026-03-06

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosengården i Lerum, org.nr. 763500-0958

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosengården i Lerum 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Rosengården i Lerum 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Majlis Johansson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Kerstin Herbst

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:28:50



### Pia Gärdnert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:26:06



### Linn Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:05:28



### Pia Jergelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:42:47



### Ina Walck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:36:20



### Majlis Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:20:46



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 23:06:59



## Revisionsberättelse 2025

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

### Majlis Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:21:51



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 23:06:26



# 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.