



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

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

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6710
Totalt 61 objekt		6710

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	
Conny Wallberg	Ledamot	2011-06-28	2023-05-09
Kenneth Bergenholdt	Ledamot	2017-05-08	
Claes-Göran Hallgren	Ledamot	2016-05-18	
Kjell Klahr	Ledamot	2021-06-24	2023-05-09
Kjell Klahr	Suppleant	2023-05-09	
Eva Klahr	Ledamot	2016-05-18	
Kerstin Ahlin Johansson	Ledamot	2023-05-09	
Magnus Holm	Ledamot	2023-05-09	
Johan Åkesson-Hultman	Suppleant	2022-05-13	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Bergenholdt, Claes-Göran Hallgren, Eva Ljungdahl och Eva Klahr.

Revisorer har varit: Hans Blomqvist 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 2023-05-08. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen har under en extra föreningsstämma 2023-09-25 antagit HSB's nya normalstadgar 2023 men de är ännu inte registrerade hos Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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 2023-04-28.

Nya styrelsemedlemmar och ändrade roller från och med stämman 2023:

Ny HSB-ledamot: Kerstin Ahlin-Johansson

Ny ledamot: Magnus Holm.

Kjell Klahr suppleant.

HSB-ledamoten Conny Vallberg avslutade sitt uppdrag i samband med stämman.

En extra stämma har hållits för att antaga nya stadgar. Stämman beslutade att anta de nya normalstadgarna utan ändringar.

Töreboda Snickeri har påbörjat renoveringsarbeten på förrådsbyggnader och garage. Utbyte av vissa förrådsdörrar samt rötangripna fasaddelar ingår.

Föreningen har genom anbudsförfarande anlitat Ventgruppen för att genomföra en rensning av våra ventilationskanaler. Detta ersätter OVK, eftersom föreningens fastigheter inte omfattas av OVK-skyldighet. Däremot omfattas föreningslokalen av denna skyldighet och en OVB besiktning har där skett och blivit godkänd. Nästa besiktning där skall ske 2026-03-28.

Nytt avtal om elleverans med Vänerenergi har slutits. Avtalet avser rörligt elpris.

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.

Avloppsspölning som var tänkt att genomföras under 2023 har skjutits på framtiden.

Styrelsen noterar att antalet överlåtelse har ökat under året samt att prisutvecklingen hittills har varit gynnsam.

Den s k måndagsgruppen har fortsatt verka om än med få deltagare.

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

Höst och vår har föreningen städdagar med korv och kaffeförtäring.

Medlemmarna har traditionsenligt inbjudits på julgröt med skinkmacka.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Takomläggning
2017	Ommålning av samtliga hus och utbyte av dåliga fasadbrädor. För tvåvåningshusen också kulörbyte, gröna och blå målades i en ljus kulör.
2019	Rengöring och målning av alla takpannor samt montering av nockband 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 ickekompatibla fläktar i berörda hus.

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

Årtal	Ändamål
2024	Undersöka kvaliteten på våra avloppsrör.

Inga större arbeten är inplanerade under 2024 utan löpande underhåll kommer att ske. Utöver detta kommer en firma att anlitas som utför spölning och filmning av avlopp. Den ska utföra arbetet på ett stickprovsmässigt urval av fastigheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	191	203	144	235	215
Skuldsättning, kr/kvm	1 206	1 244	1 430	1 467	1 505
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 206	1 244	1 430	1 467	1 505
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	179	172	157	153
Årsavgifter, kr/kvm	643	625	607	593	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	91	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	649	628	663	609	594
Nettoomsättning, tkr	4 339	4 214	4 090	4 083	3 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	612	843	-4	359	-1 279
Soliditet, %	41	38	32	32	30

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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.

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	2 273 284	0	0	2 273 284
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 507 439	0	154 783	3 662 222
S:a bundet eget kapital, kr	5 780 723	0	154 783	5 935 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-839 712	842 704	-154 783	-151 792
Årets resultat, kr	842 704	-842 704	612 357	612 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 992	0	457 574	460 565
S:a eget kapital, kr	5 783 715	0	612 357	6 396 071

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 245 217 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 992
Årets resultat, kr	612 357
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	245 217
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	460 566

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	460 566

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 339 134	4 213 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 401	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 357 535	4 213 557
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 449 741	-2 302 225
Underhåll enligt plan	Not 5	-245 217	-128 625
Övriga externa kostnader	Not 6	-194 960	-212 190
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 385	-119 572
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-421 688	-391 020
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 431 992	-3 153 633
RÖRELSERESULTAT		925 543	1 059 924
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 946	4 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 132	-221 237
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-313 186	-217 220
ÅRETS RESULTAT		612 357	842 704
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		612 357	842 704
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-638 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		245 217	128 625
Överföring till balanserat resultat		457 574	333 329

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 750 970	13 172 658
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 750 970	13 172 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 751 470	13 173 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 702 223	1 708 492
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17 841	17 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	168 861	181 104
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 888 925	1 906 780
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 721	2 853
<i>Summa kassa och bank</i>		1 721	2 853
Summa omsättningstillgångar		2 890 646	1 909 632
SUMMA TILLGÅNGAR		15 642 116	15 082 791

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 273 284	2 273 284
Fond för yttre underhåll	3 662 222	3 507 439
Summa bundet eget kapital	5 935 506	5 780 723

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-151 792	-839 712
Årets resultat	612 357	842 704
Summa fritt eget kapital	460 566	2 992

Summa eget kapital

6 396 072 **5 783 715**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	7 097 500
Summa långfristiga skulder		0	7 097 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 092 000	1 245 500
Leverantörsskulder		634 598	316 424
Aktuell skatteskuld	Not 15	100 126	229 133
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	24 625	28 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	394 695	382 057
Summa kortfristiga skulder		9 246 044	2 201 576

Summa skulder

9 246 044 **9 299 076**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 642 116 **15 082 791**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	925 543	1 059 924
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	421 688	391 020
	<u>1 347 231</u>	<u>1 450 944</u>
Erhållen ränta	20 946	4 017
Erlagd ränta	-334 132	-221 237
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 034 045</u>	<u>1 233 724</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 586	10 068
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	197 968	43 905
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 243 599</u>	<u>1 287 697</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 243 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-2 243 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-251 000	-1 251 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-251 000</u>	<u>-1 251 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	992 599	-2 207 053
Likvida medel vid årets början	1 711 344	3 918 397
Likvida medel vid årets slut	<u>2 703 944</u>	<u>1 711 344</u>
	992 599	-2 207 053

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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.

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).

Avskrivningsperioder

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.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 317 084	4 191 540
Hysesintäkt garage och bilplatser	9 600	7 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	-1 208	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 658	14 917
	4 339 134	4 213 557
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	18 401	0
	18 401	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-172 784	-121 318
El	-115 093	-119 892
Uppvärmning	-874 379	-817 289
Vatten	-295 363	-266 072
Renhållning	-111 679	-112 274
TV, bredband, iptelefoni	-117 786	-117 899
Serviceavtal	-32 235	-38 415
Förvaltningskostnader	-192 467	-177 255
Försäkringar	-114 982	-99 554
Fastighetsskatt	-375 053	-375 053
Övriga driftskostnader	-47 920	-57 204
	-2 449 741	-2 302 225
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-10 094	0
Underhåll övrigt	-235 123	-128 625
	-245 217	-128 625
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-10 850
Övriga förvaltningskostnader	-141 430	-144 453
Föreningsverksamhet	-5 168	-1 685
Kontorsutrustning och -material	-440	-3 021
Konsulter	0	-13 263
Förbrukningsinventarier	0	-250
Medlemsavgifter HSB	-30 979	-29 757
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-320
Stämma och styrelse	-1 943	-8 592
	-194 960	-212 190

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-57 900	-66 475
Vicevärdsarvode	-38 500	-36 000
Övriga arvoden	-8 240	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-296
Revisionsarvode	-1 600	-3 000
Sociala avgifter	-14 145	-12 301
	-120 385	-119 572

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-414 222	-383 554
Markanläggningar	-7 466	-7 466
	-421 688	-391 020

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 663 787	23 652 976
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-232 939
Årets investering byggnader	0	2 243 750
Ingående anskaffningsvärde mark	687 000	687 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	112 000	112 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 462 787	26 462 787

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 275 192	-13 124 577
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	232 939
Årets avskrivningar byggnader	-414 222	-383 554
Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 936	-7 470
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 466	-7 466
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 711 817	-13 290 129

Utgående redovisat värde 12 750 970 13 172 658

Redovisade värden byggnader	11 974 373	12 388 595
Redovisade värden mark	687 000	687 000
Redovisade värden markanläggningar	89 597	97 064

Fastighetsbeteckning:

Spindeln 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1978	38 661 000	11 346 000	50 007 000	50 007 000
		38 661 000	11 346 000	50 007 000	50 007 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 822 000	18 822 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 822 000	18 822 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 841	17 184
	17 841	17 184

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 861	181 104
	168 861	181 104

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-01	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,86%	2024-09-01	7 097 500	145 000
Stadshypotek AB		6,05%	2024-01-11	994 500	106 000
				8 092 000	251 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 8 092 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 092 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,13%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 004 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 837 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	100 126	229 133
	100 126	229 133

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	18 095	16 980
Arbetsgivaravgifter	6 530	5 048
Övriga kortfristiga skulder	0	6 434
	24 625	28 462

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	13 538	10 022
Förutbetalda årsavgifter och hyror	367 844	361 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 313	10 500
	394 695	382 057

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Mariestad

.....
Claes-Göran Hallgren.....
Eva Klahr.....
Eva Ljungdahl.....
Kenneth Bergenholdt.....
Magnus Holm.....
Kerstin Ahlin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hans Blomqvist
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Mariestad för räkenskapsåret 2023 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mariestad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Blomqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Rosen i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA LJUNGDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:44:20



MAGNUS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:45:16



KERSTIN AHLIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:43:24



CLAES-GÖRAN HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:46:58



EVA KLAHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:44:42



KENNETH BERGENHOLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:47:53



HANS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 12:11:01



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:15:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Rosen i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 12:08:34



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:15:04



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.