



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Rosen i Kungsbacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosen i Kungsbäcka med säte i Kungsbäcka org.nr. 749400-1139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungsbäcka kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 934
2	lokaler (hyresrätt)	354
139	p-platser	0

Totalt 265 objekt9 288

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Alfredsson, Vicky Wallin och Daniel Helldner. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Gun Viveka Lindstedt Tell (sammankallande), Christoffer Eriksson samt Karin Sofie Karevi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-06. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-12 och ärendet som behandlades på stämman avsåg revideringa av stadgar. På extrastämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2025/2026	Innegården: asfaltering, cykelparkering mm
2025/2026	Målning av trapphusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	218	252	249	243	239
Skuldsättning, kr/kvm	6 593	6 663	6 737	7 023	7 069
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 854	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	234	198	197	191	208
Årsavgifter, kr/kvm	896	771	756	756	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	869	860	845	840
Nettoomsättning, tkr	8 454	8 041	7 935	7 926	7 479
Resultat efter finansiella poster, tkr	-479	-41	-2 896	47	-293
Soliditet, %	25	26	26	27	25

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i början av året investerat i solceller vilket man hoppas skall hjälpa till att sänka ökade driftskotander för energiförbrukningen. trots att man gör ett negativt resultat har kassaflödet varit positivt i år och föreningen följer löpande upp resultatet och likviditeten med en budget och 5 års prognos.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 138 896	0	0	1 138 896
Upplåtelseavgifter, kr	7 522 964	0	0	7 522 964
Underhållsfond, kr	6 375 865	0	15 878	6 391 743
S:a bundet eget kapital, kr	15 037 725	0	15 878	15 053 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 983 350	-41 053	-15 878	6 926 419
Årets resultat, kr	-41 053	41 053	-479 028	-479 028
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 942 297	0	-494 906	6 447 391
S:a eget kapital, kr	21 980 022	0	-479 028	21 500 994

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 122 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 942 297
Årets resultat, kr	-479 028
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 122
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 447 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 447 391
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 454 303	8 040 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 188	34 693
Summa Rörelseintäkter		8 498 491	8 075 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 220 495	-4 529 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 711	-183 677
Personalkostnader	Not 6	-235 139	-248 121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 319 120	-2 224 184
Summa Rörelsekostnader		-8 015 465	-7 185 242
Rörelseresultat		483 026	890 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 012	7 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-970 065	-938 385
Summa Finansiella poster		-962 053	-931 312
Resultat efter finansiella poster		-479 028	-41 053
Resultat före skatt		-479 028	-41 053
Årets resultat		-479 028	-41 053

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	81 141 448	82 101 858
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	9 333	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	542 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		81 150 781	82 644 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		81 151 281	82 644 859

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	0	1 413
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 101 290	1 989 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	684 166	656 139
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 785 456	2 646 789
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		536 174	44 113
<i>Summa Kassa och bank</i>		536 174	44 113
Summa Omsättningstillgångar		3 321 630	2 690 902
Summa Tillgångar		84 472 911	85 335 761

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 661 860	8 661 860
Fond för yttre underhåll		6 391 743	6 375 865
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		15 053 603	15 037 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 926 419	6 983 350
Årets resultat		-479 028	-41 053
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		6 447 392	6 942 297
Summa Eget kapital		21 500 995	21 980 023

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 912 500	61 237 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		38 912 500	61 237 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 325 000	650 000
Leverantörsskulder		667 454	539 275
Skatteskulder		15 678	10 594
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	54 536	23 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	996 748	894 675
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		24 059 416	2 118 238
Summa Skulder		62 971 916	63 355 738
Summa Eget kapital och skulder		84 472 911	85 335 761



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	483 026	890 259
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 319 120	2 224 184
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 319 120	2 224 184
Erhållen ränta	8 012	7 073
Erlagd ränta	-970 751	-952 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 839 406	2 168 954
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 413	14 579
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	266 864	75 662
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	247 450	90 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 086 857	2 259 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-825 543	-5 053 676
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-825 543	-5 053 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-650 000	-687 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-687 500
Årets kassaflöde	611 314	-3 481 981
Likvida medel vid årets början	1 954 847	5 436 828
Likvida medel vid årets slut	2 566 162	1 954 847

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-5 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 inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 162 692	6 887 172
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	546 363	480 365
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	299 400	299 000
	Hyror lokaler	215 156	191 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	120 341	105 387
	Övriga primära intäkter	110 351	77 084
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 454 303	8 040 808
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 454 303	8 040 808
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	44 188	34 693
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 188	34 693
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 082 843	-1 046 099
	Snö och halk-bekämpning	-139 993	-26 053
	Reparationer	-487 812	-328 088
	Planerat underhåll	-184 122	-153 861
	El	-589 559	-459 537
	Uppvärmning	-1 262 879	-1 042 237
	Vatten	-317 747	-341 230
	Sophämtning	-320 700	-304 608
	Fastighetsförsäkring	-92 807	-89 643
	Kabel-TV och bredband	-321 404	-295 872
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-216 270	-214 115
	Förvaltningsavtalskostnader	-204 357	-227 918
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 220 495	-4 529 260

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-800	-400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 118
	Administrationskostnader	-32 226	-29 298
	Extern revision	-13 125	-13 661
	Konsultkostnader	-101 261	-62 901
	Medlemsavgifter	-46 191	-46 209
	Föreningsverksamhet	-14 271	0
	Övriga förvaltningskostnader	-32 838	-29 088
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-240 711	-183 677
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-178 100	-182 900
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Löner och övriga ersättningar	-781	-1 204
	Sociala avgifter	-46 258	-47 297
	Övriga personalkostnader	0	-6 721
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-235 139	-248 122
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 027 405	-1 937 135
	Avskrivning på markanläggning	-287 049	-287 049
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 666	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 319 120	-2 224 184
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 012	7 073
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 012	7 073

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-969 365	-937 596
	Övriga räntekostnader	-700	-789
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-970 065	-938 385
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 088 568	85 733 866
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 055 000	1 055 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 550 296	4 261 290
	Årets investeringar	1 354 044	4 643 708
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 047 908	95 693 864
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 592 006	-11 367 822
	Årets avskrivningar	-2 314 454	-2 224 184
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 906 460	-13 592 006
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 141 448	82 101 858
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	823 000	823 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	467 000	467 000
	<i>Summa</i>	146 290 000	146 290 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	72 187 200	72 187 200
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	184 536	184 536
	Årets investeringar	13 999	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	198 535	184 536
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-184 536	-184 536
	Årets avskrivningar	-4 666	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-189 202	-184 536
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 333	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	542 500	132 531
	Årets investeringar	0	409 969
	Omklassificering till byggnad	-542 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	542 500
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	1 413
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	1 413
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 029 988	1 910 734
	Övriga fordringar	71 302	78 503
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 101 290	1 989 237
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	684 166	656 139
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	684 166	656 139

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	0,94%	2024-10-16	7 500 000	0
Swedbank Hypotek	1,45%	2029-06-20	19 050 000	200 000
Swedbank Hypotek	1,16%	2024-10-25	14 325 000	150 000
Swedbank Hypotek	1,39%	2026-12-22	14 325 000	150 000
SBAB	4,14%	2027-09-10	6 075 000	150 000
			61 275 000	650 000
Långfristig del			38 950 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 825 000	
Kortfristig del			22 325 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			650 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,57%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	27 485	3 771
Inre fond	2 051	2 413
Övriga kortfristiga skulder	25 000	17 510
<i>Summa Övriga skulder</i>	54 536	23 694

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-06-30

2023-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	741 791	709 584
Upplupna räntekostnader	79 722	80 408
Övriga upplupna kostnader	175 235	104 683
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	996 748	894 675

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Kungälv för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Kungsbäcka för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungsbäcka

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Madelaine Öjbro
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rosen i Kungsbäcka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JILL KARIPIDOU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 10:40:04



ROGER MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 16:53:29



RUNE DANIEL FER HELLDNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 11:38:50



THERES JANS DOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 17:06:43



SARA LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 10:57:25



CONNY ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 13:05:55



VICKY WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 11:03:42



MADELAINE ÖJBRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 19:45:33



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 14:59:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rosen i Kungsbäcka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MADELAINE ÖJBRO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 19:47:18



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 14:59:28



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.