



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rosengården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehär flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Rosengården i Lerum?

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Rosengården i Lerum

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2025

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2025

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosengården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-25.

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. 2025-12-31.

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

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 Öislanda S:3	Samfällighet		0,059	Samfälld vägmark för öislanda mfl
Lerum Torp S:7	Samfällighet		13/1000	Säveån

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kerstin Herbst	Ledamot	2016-09-15
Daniel Stuart	Ordförande	2024-06-11
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
Stefan Venbrant	Suppleant	2023-08-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Jergelius, Pia Gärdnert, Ina Walck, Lena Werner, Stefan Venbrant.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Stefan Venbrant (sammankallande) samt styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2023-10-10.

HSB Trädgård har beskurit äppelträdet samt päronträdet.
Under 2024 har linjemålningar blivit målade längs våra parkeringsplatser. Elit måleri fick uppdraget.

Föreningen kommer att vidta en del åtgärder under de närmast kommande åren för att få en bättre energieffektivitet.
Belysningen har ju redan bytts ut i trapphusen samt i alla källargångar, cirkulationspumpar står på tur under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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:

2025 planerar vi att byta några av våra cirkulationspumpar.

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	314	287	309	319	334
Skuldsättning, kr/kvm	3 829	3 856	4 231	4 262	4 502
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 283	4 314	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	268	232	242	227	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 042	947	825	825	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 054	962	928	925	927
Nettoomsättning, tkr	2 810	2 550	2 274	2 266	2 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	423	-16	293	422	225
Soliditet, %	35	33	33	31	29

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 fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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 BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	109 310	0	0	109 310
Underhållsfond, kr	4 241 728	0	387 826	4 629 554
S:a bundet eget kapital, kr	4 351 038	0	387 826	4 738 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	964 761	-16 134	-387 826	560 801
Årets resultat, kr	-16 134	16 134	423 373	423 373
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	948 627	0	35 547	984 174
S:a eget kapital, kr	5 299 665	0	423 373	5 723 038

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 174 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	948 627
Årets resultat, kr	423 373
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 174
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	984 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	984 174
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 810 220	2 549 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 802
Summa Rörelseintäkter		2 810 220	2 564 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 594 994	-1 830 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 118	-143 929
Personalkostnader	Not 6	-101 143	-92 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-331 262	-331 262
Summa Rörelsekostnader		-2 107 518	-2 397 907
Rörelseresultat		702 703	166 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 091	703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 421	-183 475
Summa Finansiella poster		-279 330	-182 772
Resultat efter finansiella poster		423 373	-16 134
Resultat före skatt		423 373	-16 134
Årets resultat		423 373	-16 134

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 837 638	13 168 900
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 837 638	13 168 900
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 557	1 557
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 557	1 557
Summa Anläggningstillgångar		12 839 195	13 170 457

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 437	45 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 484 917	2 809 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	225 472	196 175
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 716 826	3 051 446
Summa Omsättningstillgångar		3 716 826	3 051 446
Summa Tillgångar		16 556 021	16 221 903

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 310	109 310
Fond för yttre underhåll	4 629 554	4 241 728
Summa Bundet eget kapital	4 738 864	4 351 038

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	560 802	964 761
Årets resultat	423 373	-16 134
Summa Fritt eget kapital	984 174	948 628

Summa Eget kapital	5 723 038	5 299 665
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 190 602	3 560 602
Summa Långfristiga skulder		7 190 602	3 560 602

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 021 086	6 724 156
Leverantörsskulder		177 198	144 941
Skatteskulder		6 007	5 694
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	97 771	97 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	340 319	389 074
Summa Kortfristiga skulder		3 642 381	7 361 636

Summa Skulder		10 832 983	10 922 238
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		16 556 021	16 221 903
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	702 703	166 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	331 262	331 262
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	331 262	331 262
Erhållen ränta	1 091	703
Erlagd ränta	-270 381	-175 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	764 675	323 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 140	-74 431
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 225	66 272
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-16 085	-8 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748 589	314 977
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-73 070	-76 180
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 070	-76 180
Årets kassaflöde	675 519	238 797
Likvida medel vid årets början	2 784 421	2 545 623
Likvida medel vid årets slut	3 459 940	2 784 421

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 421 668	2 201 428
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	61 780	56 592
	Hyror lokaler	38 520	38 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 720	83 970
	Hyror förbrukningsbaserad	209 417	176 258
	Övriga primära intäkter	6 305	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 820 410	2 556 768
	Hyresbortfall	-10 190	-7 025
	<i>Summa</i>	-10 190	-7 025
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 810 220	2 549 743

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	14 802
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	14 802

Övriga sekundära intäkter år 2023 innehåller beviljat och utbetalt elstöd på 14 802 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-266 522	-258 124
	Snö och halk-bekämpning	-89 652	-92 081
	Reparationer	-66 430	-40 487
	Planerat underhåll	-82 174	-449 309
	El	-61 143	-54 870
	Uppvärmning	-495 081	-417 731
	Vatten	-158 955	-146 818
	Sophämtning	-40 068	-38 307
	Fastighetsförsäkring	-38 749	-37 608
	Kabel-TV och bredband	-106 850	-106 911
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 730	-70 008
	Förvaltningsavtalskostnader	-117 640	-118 003
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 594 994	-1 830 258

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 000	-30 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 694
	Administrationskostnader	-10 620	-7 740
	Extern revision	-13 125	-11 000
	Konsultkostnader	0	-62 500
	Medlemsavgifter	-21 600	-21 600
	Föreningsverksamhet	-3 973	-6 190
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 206
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 118	-143 929
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 000	-51 900
	Revisionsarvode	-5 000	-4 150
	Löner och övriga ersättningar	-24 000	-24 000
	Sociala avgifter	-15 143	-12 408
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 143	-92 458
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<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>	-331 262	-331 262
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 091	703
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 091	703
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-280 401	-183 410
	Övriga räntekostnader	-20	-65
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-280 421	-183 475

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade 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 Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 472 275	19 472 275
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 303 375	-5 972 113
	Årets avskrivningar	-331 262	-331 262
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 634 637	-6 303 375
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 837 638	13 168 900
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	255 000	255 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	72 000	72 000
	<i>Summa</i>	30 527 000	30 527 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 993 348	12 993 348
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 993 348	12 993 348
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	161 900	161 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	161 900	161 900
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-161 900	-161 900
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-161 900	-161 900
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 057	1 057
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 557	1 557

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 459 940

2 784 421

Övriga fordringar

24 977

25 508

Summa Övriga fordringar

3 484 917

2 809 929

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

225 472

196 175

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

225 472

196 175

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,76%	2028-09-30	3 670 000	40 000
Stadshypotek	3,58%	2025-03-03	2 981 086	29 960
Stadshypotek	4,07%	2027-06-01	1 281 250	0
Stadshypotek	3,78%	2026-01-30	2 279 352	0
			10 211 688	69 960

Långfristig del

7 190 602

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 981 086

Kortfristig del

3 021 086

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

3,39%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter & Källskatt

804

804

Inre fond

78 971

78 971

Övriga kortfristiga skulder

17 996

17 996

Summa Övriga skulder

97 771

97 771

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	189 527	203 162
	Upplupna räntekostnader	20 602	10 562
	Övriga upplupna kostnader	130 190	175 350
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	340 319	389 074

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 Brf Rosengården i Lerum, org.nr. 763500-0958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosengården i Lerum för räkenskapsåret 2024.

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 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosengården i Lerum 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lerum

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Majlis Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Rosengården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL STUART

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:22:29



PIA GÄRDNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:46:41



LINN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 08:51:13



KERSTIN HERBST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 22:28:57



PIA JERGELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 12:36:05



INA WALCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:40:04



MAJLIS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 12:50:58



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:19:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-15 kl. 12:54:10



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:19:54



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 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.