



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rosendahl i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosendahl i Mölndal med säte i Mölndal org.nr. 769630-3945 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-21.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kvarnbyterrassen 5 i Mölndals kommun

Adress: Kvarnbygatan 31 och Samuel Norbergsgatan 9

Fastigheten (marken) innehas med: Äganderätt

Fastighetens areal: 3 057 m²

Bostadsarea: 5 502 m²

Total area BTA: 8 366 m²

Byggnadernas utformning: 2 punkthus 10-11 plan

Byggnadsår: 2016- 2018

Grundläggning: Pålad betongplatta på mark

Mellanbjälklag/stomme: Betong

Ytterväggar: Utfackningsväggar beklädda med fasadskivor och aluminiumpaneler

Lägenhetskiljande väggar: Betong

Innerväggar, bärande: Betong

Innerväggar, ej bärande: Reglade gipsväggar

Trapphus: 2 med plan- och stegbeläggningar av terrazzo

Yttertak: Duk, sedum

Fönster och fönsterdörrar: Utvändigt aluminium beklädda av trä

Portar/dörrar: Entréport av aluminium. Källardörr i stål. Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål.

Fasader: Fasadskivor och aluminiumpaneler

Hissar: Linhissar

Balkonger: Beläggning av betong, glasträcke

Ventilation: FTX

Värme: Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer

Övrigt: Centralanläggning för tv och bredband via fiber

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarnbyterassen 5 i Mölndals Kommun	2016-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är under 2024 fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, inför 2025 är fastigheten fullvärdesförsäkrad av Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 502
Totalt 80 objekt		5 502

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 22 st 2 rok, 32 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Gemensamma utrymmen

Högst upp på varje hus finns en stor takterrass med trädäck, planteringar och en magisk utsikt över Kvarnbyn och Mölndals innerstad. På takterrassen i det övre huset finns föreningens fina gemensamhetslokal, perfekt för kalas och middagar. Föreningen förfogar dessutom över en övernattningslägenhet, två cykelförråd och två gemensamma tvättstugor.

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet

Samfälligheter och parkering

GA1 består av Kvarnbygaraget som är en parkeringsanläggning innehållande totalt 194 p-platser där föreningen disponerar 64 platser varav 16 platser är utrustade med laddbox för elbil. Det finns även 10 mc-platser samt 10 mopedplatser. Anläggningen innefattar även en oljeavskiljare, belysningsstolpar, en stödmur samt infartsväg innehållande markvarme kopplat till fjärrvärmeanläggning. Föreningen har 64/194-delar. (33%)

GA3 består av mark och grönytor inom området, kvartersgator, gästparkeringar, områdets belysning, lekplatser, återvinningshus samt Götiska huset. Föreningen har 16/100-delar. (16%)

GA5 består av en mindre angöringsgata 3/17-delar (18%)

GA6 består av en mindre angöringsgata 67/211-delar (32%)

Samfälligheterna förvaltas genom Mölndals Övre Samfällighetsförening.

Servitut/Ledningsrätt

En ledningsrättslast för vatten och avlopp.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Persson	Ordförande	2024-12-10	
Benjamin Nyhlén	Ordförande	2020-06-24	2024-12-10
Karl-Inge Åhäll	Ledamot	2020-06-24	
Hans Norlén	Ledamot	2021-06-22	
Carola Freudenthal	Ledamot	2024-04-29	
Eva Karlsson	Ledamot	2024-01-01	
Claes Mikael Sandin	Ledamot	2023-06-09	
Endre Vetås	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Endre Vetås, Carola Freudenthal, Hans Norlén och Maria Persson. Benjamin Nyhlén avgick 2024-12-05.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Norlén och Maria Persson.

Revisorer har varit: Zoha Mendely vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tilde Stern (sammanställande) och Zoha Mendely valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 26 medlemmar, varav 1 genom fullmakt. Totalt 20st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Årsavgifterna för 2025 är oförändrad.

Information gällande flerårsöversikten gällande nyckeltalet Årsavgifter, kr/kvm:

Årsavgifter per kvm, inkluderar även förbrukningsbaserad avgift, som sker via individuell mätning, samt informationsöverföring. För år 2024 ingår ca 89kr/kvm för dessa kostnader i årsavgiften per kvm.

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 statusbesiktning av fastigheten utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-13.

Takterrasser:

Föreningens bägge takterrasser har helt bytts ut då valt byggande entreprenör använt material som visat sig undermåligt för området. Skanska tog cirka 80% av kostnaden, återstående del delades enligt överenskommelse lika mellan föreningen och HSB Mölndal.

Fasader:

Fasadtvätten som genomfördes under hösten var oplanerad men nödvändig, fasaderna är behandlade med grönfri för att slippa tvättas de närmaste åren.

OVK:

Obligatorisk ventilationskontroll, samt rensning av kanaler är utförd med godkänt resultat.

Övrigt:

Styrelsen har gått igenom samtliga avtal, omförhandlat många och sagt upp några, allt för att förbättra kostnadsläget för föreningen. Våra lån är bundna till våren 2026, räntorna är fortsatt höga men nu på väg åt rätt håll. Om ett drygt år kommer vi utvärdera marknadsläget och se över vår räntestrategi i god tid innan lånen löper ut.

Styrelsen har i december månad omkonstituerat sig då Benjamin Nyhlén valt att avgå på grund av kommande flytt. Till ny ordförande, fram till kommande årsstämma, valdes Maria Persson.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av alla takterraser
2024	Fasadtvätt

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

Vi har förmånen att bo i, förvalta och gemensamt äga fastigheter byggda så sent som 2018. Det finns inte några större planerade åtgärder de närmsta åren, de åtgärder som nämns i den 5-åriga underhållsplanen är ny OVK 2027 samt att betonggolv bör dammbindas/härdas 2028.

Våra fastigheter är i gott skick och styrelsen genomför allt nödvändigt underhåll, både oplanerat och planerat enligt 30-årig underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 2 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020/2019
Sparande, kr/kvm	65	163	246	159	0
Skuldsättning, kr/kvm	18 476	18 633	18 794	18 955	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	18 476	18 633	18 794	18 955	0
Räntekänslighet, %	17	19	23	23	0
Energikostnad, kr/kvm	142	142	129	134	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 106	971	806	809	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	87	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 199	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 595	5 882	4 906	4 681	7 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 819	-3 206	-2 745	-3 225	-3 682
Soliditet, %	67	67	68	67	67

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på höga räntor samt de höga avskrivningarna, som är - 4 104 577 kr. Dessa höga avskrivningarna täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 475 373 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 65 kr/m².

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	227 006 000	0	0	227 006 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 312 500	0	151 938	1 464 438
S:a bundet eget kapital, kr	228 318 500	0	151 938	228 470 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 034 965	-3 205 727	-151 938	-17 392 629
Årets resultat, kr	-3 205 727	3 205 727	-3 819 418	-3 819 418
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 240 692	0	-3 971 356	-21 212 047
S:a eget kapital, kr	211 077 808	0	-3 819 418	207 258 391

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 227 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 062 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	-17 240 692
Årets resultat, kr	-3 819 418
Reservation till underhållsfond, kr	-227 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 062
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 212 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-21 212 048

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	6 594 858	5 850 950
Övriga rörelseintäkter		1 536	31 003
Summa Rörelseintäkter		6 596 394	5 881 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 559 058	-2 118 993
Övriga externa kostnader		-134 775	-159 438
Personalkostnader	Not 4	-149 773	-169 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 104 577	-4 102 158
Summa Rörelsekostnader		-6 948 184	-6 549 652
Rörelseresultat		-351 789	-667 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 446	12 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 495 074	-2 550 958
Summa Finansiella poster		-3 467 628	-2 538 027
Resultat efter finansiella poster		-3 819 417	-3 205 727
Resultat före skatt		-3 819 417	-3 205 727
Årets resultat		-3 819 417	-3 205 727

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 5 293 433 289 297 375 366

Summa Materiella anläggningstillgångar**293 433 289 297 375 366**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

14 777 072 14 777 072

Summa Finansiella anläggningstillgångar**14 777 072 14 777 072****Summa Anläggningstillgångar****308 210 361 312 152 438**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 729 5 966

Övriga kortfristiga fordringar

Not 6 1 144 308 2 464 576

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

122 160 283 689

Summa Kortfristiga fordringar**1 280 197 2 754 231**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

700 000 0

Summa Kortfristiga placeringar**700 000 0****Summa Omsättningstillgångar****1 980 197 2 754 231****Summa Tillgångar****310 190 558 314 906 669**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	227 006 000	227 006 000
Fond för yttre underhåll	1 464 438	1 312 500
Summa Bundet eget kapital	228 470 438	228 318 500

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 392 629	-14 034 965
Årets resultat	-3 819 418	-3 205 727
Summa Ansamlad förlust	-21 212 047	-17 240 692

Summa Eget kapital

207 258 391 **211 077 808**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 7	100 749 160	33 347 728
Summa Långfristiga skulder		100 749 160	33 347 728

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		885 000	69 171 432
Leverantörsskulder		238 330	193 239
Skatteskulder		48 164	48 164
Övriga kortfristiga skulder		51 341	159 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	960 171	908 484
Summa Kortfristiga skulder		2 183 007	70 481 133

Summa Skulder

102 932 167 **103 828 861**

Summa Eget kapital och skulder

310 190 558 **314 906 669**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-351 789	-667 699
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 104 577	4 102 158
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	4 104 577	4 102 158
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	27 446	12 931
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-3 495 074	-2 550 958
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	285 160	896 431
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	201 908	-134 399
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 694	387 638
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	190 214	253 238
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	475 373	1 149 670
--	----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-162 500	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162 500	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-885 000	-885 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-885 000	-885 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	-572 127	264 670
--	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 356 967	2 092 297
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 784 840	2 356 967
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 1,49%

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Uppskjuten skatteskuld

År 2016 köpte föreningen samtliga aktier i HSB Kvarnby 1 AB, 556977-8144, vilket ägde fastigheten Mölndal Kvarnbyterrassen 5, för 2 700 293 kr. I anslutning till aktieförvärvet sålde bolaget fastigheten till bokfört värde 45 000 000 kr till föreningen, varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet för aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 2 660 943 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 614 692	4 771 344
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	299 635	399 095
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	171 840	171 840
	Hyror garage och parkeringsplatser	406 011	401 156
	Övriga primära intäkter	102 680	107 515
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 594 858	5 850 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 594 858	5 850 950
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-873 121	-858 763
	Snö och halk-bekämpning	-11 018	-19 246
	Reparationer	-367 502	-119 529
	Planerat underhåll	-75 062	0
	EI	-309 438	-293 787
	Uppvärmning	-293 104	-335 315
	Vatten	-177 055	-155 208
	Fastighetsförsäkring	-52 572	-56 425
	Kabel-TV och bredband	-175 024	-174 599
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 164	62 110
	Förvaltningsavtalskostnader	-164 252	-159 192
	Övriga driftkostnader	-12 746	-9 040
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 559 058	-2 118 993
Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 680	-104 020
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-8 500	-7 250
	Löner och övriga ersättningar	0	-4 050
	Sociala avgifter	-30 593	-30 018
	Övriga personalkostnader	0	-19 725
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-149 773	-169 063

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	275 620 928	275 620 928
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	Årets investeringar	162 500	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	320 783 428	320 620 928
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 245 562	-19 143 404
	Årets avskrivningar	-4 104 577	-4 102 158
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-27 350 139	-23 245 562
	<i>Utgående redovisat värde</i>	293 433 289	297 375 366
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 167 010	3 167 010
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 649 485	1 649 485
	<i>Summa</i>	173 816 495	173 816 495
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	108 392 000	108 392 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	108 392 000	108 392 000
Not 6	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 084 840	2 356 967
	Övriga fordringar	59 468	107 609
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 144 308	2 464 576

Not 7 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,97%	2026-06-01	32 905 228	885 000
Stadshypotek AB	3,67%	2026-06-01	32 598 932	0
Stadshypotek AB	3,67%	2026-06-01	36 130 000	0
			101 634 160	885 000
Långfristig del			100 749 160	
Nästa års amortering av långfristig skuld			885 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			885 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			885 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 540 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,77%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	548 955	550 100
Övriga upplupna kostnader	411 216	358 384
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	960 171	908 484

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 Rosendahl i Mölndal, org.nr. 769630-3945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosendahl i Mölndal 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rosendahl i Mölndal 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zoha Mendely
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 21:12:26



EVA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:46:35



HANS NORLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:46:12



CAROLA FREUDENTHAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:28:50



ENDRE VETÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:37:02



CLAES MIKAEL SANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:17:47



KARL-INGE ÅHÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:27:54



ZOHA MENDELY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:42:25



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:10:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Rosendahl i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZOHA MENDELY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:47:31



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:10:42



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.