



**Årsredovisning  
2022 - 2023**

**HSB Bostadsrättsförening  
Rosen i Kungsbacka**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosen i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 749400-1139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### 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 2018-01-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 styrelsansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8934
2	lokaler (hyresrätt)	354
39	p-platser	0
<b>Totalt 165 objekt</b>		<b>9288</b>

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: Jill Karipidou, Roger Månsson och Therese Jansdotter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jill Karipidou, Roger Månsson, Conny Alfredsson, Vicky Wallin.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening enligt ovan.

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 (sammanställande) samt Karin Sofie Karevi, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-01. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-07-01 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.

Borttagning av två äldre torkskåp och installation av ett nytt med lägre energiförbrukning.

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

Årtal	Ändamål
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
2021	Laddplatser för elbilar
2021	Byte av fyra tvättmaskiner
2019	Stambyte och el i samtliga lokaler och gemensamma utrymmen
2019	Ombyggnad av två lokaler till tre lägenheter
2018	Utbyggnad och asfaltering av parkeringsplatsen

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

Årtal	Ändamål
2023	Solceller på hus D
2024/2025	Innegården: asfaltering, cykelparkering mm
2024/2025	Målning av trapphusen

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	252	249	243	239	320
Skuldsättning, kr/kvm	6 663	6 737	7 023	7 069	2 190
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	3
Energikostnad, kr/kvm	198	197	191	208	189
Driftskostnad, kr/kvm	491	494	486	490	427
Årsavgifter, kr/kvm	771	756	756	728	702
Totala intäkter, kr/kvm	869	860	845	840	808
Nettoomsättning, tkr	8 041	7 935	7 926	7 479	7 507
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	-2 896	47	-293	1 162
Soliditet, %	26	26	27	25	40

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

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

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 138 896	0	0	1 138 896
Upplåtelseavgifter, kr	7 522 964	0	0	7 522 964
Underhållsfond, kr	6 379 727	0	-3 861	6 375 865
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 041 587</b>	<b>0</b>	<b>-3 861</b>	<b>15 037 725</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 875 441	-2 895 953	3 861	6 983 350
Årets resultat, kr	-2 895 953	2 895 953	-41 053	-41 053
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 979 488</b>	<b>0</b>	<b>-37 192</b>	<b>6 942 297</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 021 075</b>	<b>0</b>	<b>-41 053</b>	<b>21 980 022</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 861 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	6 979 489
Årets resultat, kr	-41 053
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 861
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 942 297</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 942 297</b>
------------------------------------	------------------

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

		<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 040 808	7 934 863
Övriga rörelseintäkter	Not 2	34 693	49 351
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 075 501</b>	<b>7 984 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 269 663	-4 349 626
Underhållskostnader	Not 4	-153 861	-3 159 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 008	-273 975
Personalkostnader	Not 6	-247 526	-239 974
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 224 184	-2 051 647
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 185 242</b>	<b>-10 074 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>890 259</b>	<b>-2 090 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 073	16 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-938 385	-821 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-931 312</b>	<b>-805 552</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-41 053</b>	<b>-2 895 953</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 82 101 858	79 682 335
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 <u>542 500</u>	<u>132 531</u>
	82 644 359	79 814 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<b>82 644 859</b>	<b>79 815 366</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 1 413	0
Övriga fordringar	Not 16 1 989 237	2 511 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 <u>656 139</u>	<u>657 231</u>
	2 646 789	3 168 353
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	3 000 000
Kassa och bank	44 113	19 109
Summa omsättningstillgångar	<b>2 690 902</b>	<b>6 187 462</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>85 335 761</b>	<b>86 002 828</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 661 860	8 661 860
Underhållsfond	6 375 865	6 379 727
	<u>15 037 725</u>	<u>15 041 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 983 350	9 875 441
Årets resultat	-41 053	-2 895 953
	<u>6 942 297</u>	<u>6 979 489</u>
Summa eget kapital	<b>21 980 023</b>	<b>22 021 075</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 61 237 500	55 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	650 000	6 875 000
Leverantörsskulder	539 275	537 901
Skatteskulder	10 594	4 565
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 6 184	10 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 912 185	854 267
	<u>2 118 238</u>	<u>8 281 753</u>
Summa skulder	<b>63 355 738</b>	<b>63 981 753</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>85 335 761</b>	<b>86 002 828</b>



**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,39-2,7%
Markanläggning	5,24%
Inventarier	20,00%

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 887 172	6 752 280
Hyror	297 187	284 713
Elintäkter	255 377	284 395
Vattenintäkter	224 988	236 100
Övriga intäkter	376 084	377 375
	<b>8 040 808</b>	<b>7 934 863</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	34 693	49 351
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	961 524	989 017
Reparationer	328 088	444 601
El	459 537	526 605
Uppvärmning	1 042 237	957 143
Vatten	341 230	349 570
Sophämtning	304 608	276 627
Övriga avgifter	385 515	386 036
Förvaltningsarvoden	227 918	195 248
Övriga driftskostnader	219 006	224 780
	<b>4 269 663</b>	<b>4 349 626</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
El och tele	82 650	0
Byggnad utvändigt	0	3 084 629
Markytor	0	74 764
Utrustning	71 211	0
	<b>153 861</b>	<b>3 159 393</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	214 115	205 740
Medlemsavgifter	46 209	46 200
Övriga externa kostnader	29 684	22 035
	<b>290 008</b>	<b>273 975</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	155 000	155 000
Sammanträdesersättningar	24 000	23 700
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	7 104	9 189
Sociala kostnader	47 297	44 084
Kurser och konferenser	6 125	0
	<b>247 526</b>	<b>239 974</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 937 135	1 816 158
Markanläggningar	287 049	235 489
	<b>2 224 184</b>	<b>2 051 647</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	663	0
Övriga ränteintäkter	6 410	16 367
	<b>7 073</b>	<b>16 367</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	937 596	821 219
Övriga finansiella kostnader	789	700
	<b>938 385</b>	<b>821 919</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-41 053</b>	<b>-2 895 953</b>
Avsättning till underhållsfond	-150 000	-150 000
Disposition ur underhållsfond	153 861	3 159 393
Resultat efter underhållspåverkan	-37 192	113 440

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	85 733 866	84 196 137
Årets investering Säkerhetsdörrar och lås	3 354 703	1 537 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 458 902	85 733 866
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 459 496	-8 643 338
Årets avskrivningar	-1 937 135	-1 816 158
Utgående avskrivningar	-12 396 631	-10 459 496
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>77 062 271</b>	<b>75 274 370</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 261 291	4 261 291
Årets investering Miljöhus	1 289 005	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 179 963	4 261 291
Ingående ackumulerade avskrivningar	-908 326	-672 837
Årets avskrivningar	-287 049	-235 489
Utgående avskrivningar	-1 195 375	-908 326
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>3 984 588</b>	<b>3 352 965</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 055 000</b>	<b>1 055 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>82 101 858</b>	<b>79 682 335</b>
Taxeringsvärde för Bananen 2		
Byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Byggnad - lokaler	823 000	823 000
	102 823 000	102 823 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	467 000	467 000
	43 467 000	43 467 000
Taxeringsvärde totalt	146 290 000	146 290 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	72 187 200	72 187 200
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	184 536	184 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 536	184 536
Ingående avskrivningar	-184 536	-184 536
Utgående avskrivningar	-184 536	-184 536
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
IB Pågående nyanläggningar	132 531	0
Årets förändring nyanläggning	409 969	132 531
UB Pågående nyanläggning	542 500	132 531
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	1 413	0			
	<b>1 413</b>	<b>0</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 910 734	2 417 719			
Skattekonto	76 503	77 382			
Övrigt	2 000	16 021			
	<b>1 989 237</b>	<b>2 511 122</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	451 248	431 865			
Upplupna intäkter	204 891	225 366			
	<b>656 139</b>	<b>657 231</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplaceringar				0	3 000 000
				<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788928420	0,94%	2024-10-16	7 500 000	0
SBAB	32782116	4,14%	2027-09-10	6 187 500	150 000
Swedbank Hypotek	2951691985	1,45%	2029-06-20	19 250 000	200 000
Swedbank Hypotek	2952058093	1,16%	2024-10-25	14 475 000	150 000
Swedbank Hypotek	2952191464	1,39%	2026-12-22	14 475 000	150 000
				61 887 500	650 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					650 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					650 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>61 237 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					58 637 500
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				3 771	5 772
Inre fond				2 413	4 248
				<b>6 184</b>	<b>10 020</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				80 408	94 585
Ovriga upplupna kostnader				104 683	91 797
Förutbetalda hyror och avgifter				727 094	667 885
				<b>912 185</b>	<b>854 267</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Conny Alfredsson

Vicky Wallin

Jill Karpidou

Roger Månsson

Rune Daniel Fernando Helldner

Sara Lundqvist

Theres Jansdotter

Vår revisionsberättelse har angivits det datum som framgår av vår elektroniska signering

Madeleine Öjebo  
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Rosen i Kungsbäcka, org.nr. 749400-1139

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Rosen i Kungsbäcka för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Rosen i Kungälv för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Madeleine Öjebro  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Rosen i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JILL KARIPIDOU**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 15:28:28



**ROGER MÅNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 08:21:24



**RUNE DANIEL FER HELLDNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 15:48:05



**THERES JANSDOTTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 09:44:22



**SARA LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 20:44:38



**CONNY ALFREDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 20:24:59



**VICKY WALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 15:30:40



**MADELAINE ÖJBRO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 07:59:08



**ANNA MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 17:14:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Rosen i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MADELAINE ÖJBRO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 07:23:27



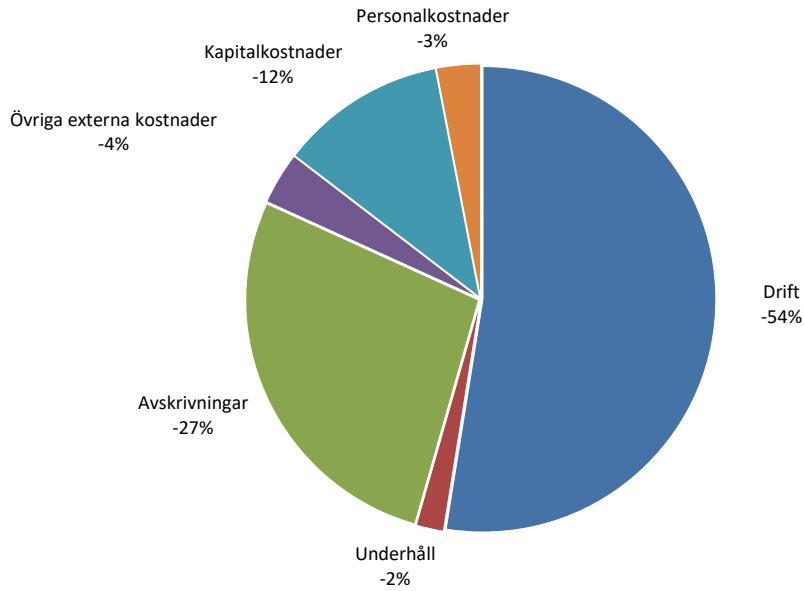
**ANNA MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

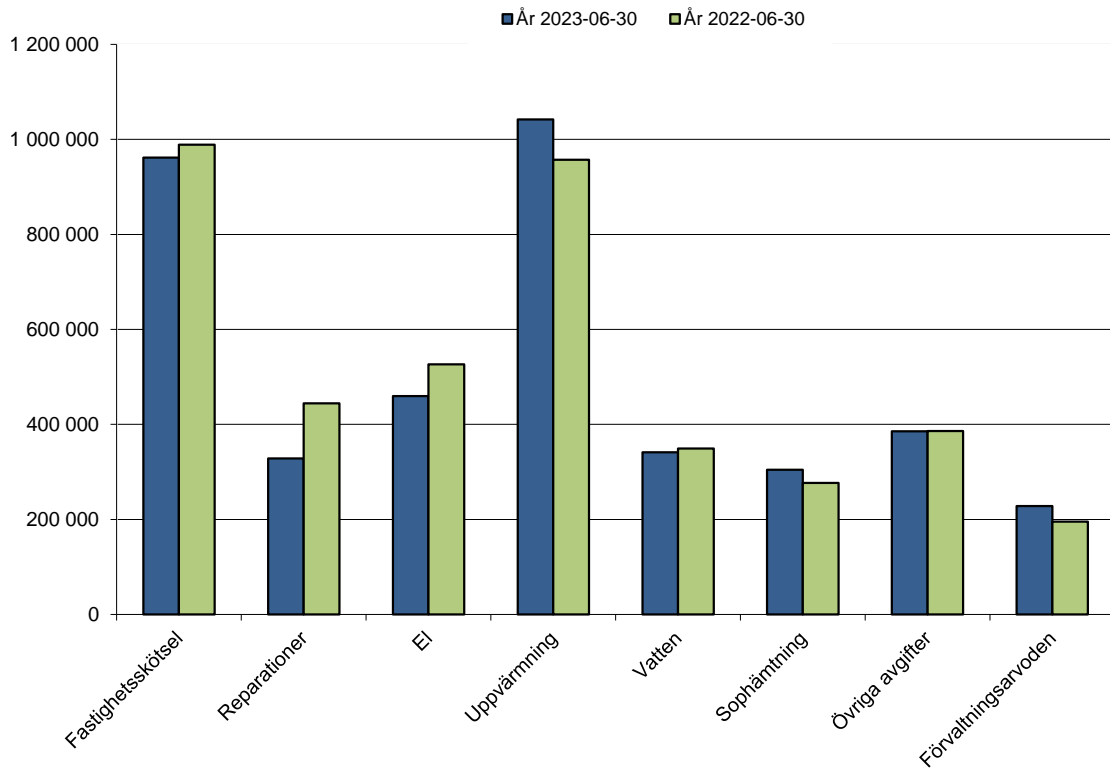
E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 17:14:18



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## 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 star något i årsredovisningen.