



# ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Styrelsen för HSB Brf Rosendahl i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Rosendahl i Mölndal är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen skall främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar för att underlätta vardagen och göra boendet bekvämt och attraktivt. Föreningen skall också stärka gemenskapen bland medlemmarna. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mölndal.

### 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 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	5 502 m <sup>2</sup>
Total area BTA:	8 366 m <sup>2</sup>
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
Lägenhetsskiljande 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

Total lägenhetsyta 5 502 kvm boyta fördelar sig på 80 lägenheter.

1 rum och kök:	16st
2 rum och kök	22st
3 rum och kök:	32st
4 rum och kök:	10st

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.



**Budget för nästa år**

Budgeten visar på ett resultat på -3 244 307 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 227 000 kr samt avflytt från inre fond med 0 kr.

**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.

**Viktiga datum**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-06.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-12-07.

Överlämnandestämman då styrelse bildades av boende i föreningen 2019-06-10.

**Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Två av föreningens tre lån löpte ut i juni 2023. Det ena lånet förnyades för en period om tre år med 3,97 procent i ränta, medan det andra lånet omförhandlades för en period om ett år med 4,40 procent i ränta. Styrelsen har beslutat om och genomfört betydande höjningar av bostadsrättsavgifterna för att hantera ökade räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor sedan 2021. Med dessa genomförda höjningar har vi hanterat de största ökningarna. Under förutsättning att marknadsräntorna utvecklas enligt prognos ser vi även med tillförsikt på framtida avgiftsnivåer (se bland annat Boräntenytt nr 5 2023, SBAB).

Vidare har föreningen avslutat delar av det tekniska förvaltaravtalet med HSB och ingått ett nytt med B.R.A Förvaltning som täcker dessa delar, vilket började gälla den 1 januari 2024. B.R.A kommer kontinuerligt att bistå oss för att säkerställa att våra hus är i gott skick och att alla tekniska installationer såsom vatten, värme och ventilation med mera fungerar korrekt.

Vi har även tecknat ett nytt tvåårigt avtal om portföljförvaltning av el med Fortum. Detta avtal är utformat för att hantera föreningens elinköp genom portföljförvaltning. Fortum genomför strategiska elinköp för att minimera föreningens energikostnader. Målet är att över tid uppnå det lägsta elpriset genom att sprida riskerna och erhålla en jämnare prissättning

### Information om avgift

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera drift, underhåll, kapitalkostnad och amorteringar. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

Årsavgifterna beslutades öka med 10 % från 2024-01-01.

### Mål och visioner

HSB Brf Rosendahl i Mölndal är den första HSB-föreningen i Kvarnbyn.

Det goda boendet

Föreningen skall stärka gemenskapen bland medlemmarna.

Föreningen skall främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar för att underlätta vardagen och göra boendet bekvämt och attraktivt.

### Fastighetens tekniska status

Under året har styrelsen uppdaterat energideklarationerna för båda husen och genomfört löpande underhållsåtgärder. Dessutom har 5-årsbesiktningen framgångsrikt slutförts. Enligt Skanska och HSB Göteborg har de flesta av de punkter som identifierades i samband med besiktningen åtgärdats i lägenheterna. I de gemensamma utrymmena återstår endast ett fåtal åtgärder, varav en avser att inom garantiperioden byta ut en del trall på terrasserna.

Under den kommande 30-årsperioden uppskattas det planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet uppgå till 6,3 miljoner kronor. Under de närmaste 5 åren planerar föreningen att genomföra mindre löpande underhåll, obligatorisk OVK-besiktning, trädgårdsarbete, dammbindning av betonggolv samt ommålning av pergola.

Enligt den upprättade underhållsplanen reserveras medel årligen för det planerade underhållet

### Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket (f.d Patent- och Registreringsverket) 2019-08-28.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-31 i Götiska Huset. I stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar och tre med fullmakt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Föreningen hade vid årets slut 134 (132) medlemmar.

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Benjamin Nyhlén	Ledamot	Ordförande
Mikael Sandin	Ledamot	
Maria Persson	Ledamot	
Karl-Inge Åhäll	Ledamot	
Maria Forsling	Ledamot	
Hans Norlén	Ledamot	
Noelle Axelsson	Ledamot	(avgått under året)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 sammanträden.

Styrelsens arvode har under perioden varit 104 020 kr exkl sociala avgifter.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 1,4 inkomstbasbelopp samt 4 000kr till revisorn. Valberedningens ordförande får 3 500 kr och övriga i valberedningen får 2 500 kr. Alla arvoden är exkl. sociala avgifter.

### Mandat som upphör vid ordinarie stämma

Mikael Sandin, Karl-Inge Åhäll, Maria Forsling och Noelle Axelsson, ledamöter.

### Firmatecknare

Hans Norlén, Maria Persson, Maria Forsling och Benjamin Nyhlén har varit firmatecknare att teckna firma två i förening.

### Revisor

Zoha Mendely valdes av stämman till revisor.

Föreningen har även en extern av HSB Riksförbund utsedd revisor BoRevision i Sverige AB.

### Valberedning

Jimmy Strand, Tilde Stern och Zoha Mendely har utsetts till ledamöter i valberedningen.

Jimmy Strand utsågs till valberedningens ordförande.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (18 mån)	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 882	4 906	4 681	7 224	4 740
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 206	-2 745	-3 225	-3 682	-2 567
Balansomslutning (tkr)	314 907	321 610	322 411	327 240	332 601
Soliditet (%)	67	68	67	67	67
Sparande per kvm	163	246	159	0	0
Skuldsättning per kvm	18 633	18 794	18 955	0	0
Räntekänslighet	19	23	23	0	0
Energikostnad per kvm	142	129	134	0	0
Årsavgift per kvm med bostadsrätt	971	806	809	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	91	87	95	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	18 633	18 794	18 955	0	0

#### Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

- Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.
- Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.
- Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.
- Räntekänslighet visar effekten på årsavgifter vid en höjning av genomsnittlig ränta.
- Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.
- Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

#### Kommentar vid förlust

Det negativa resultatet förklaras framför allt av de höga avskrivningarna, som är -4 102 158 kr. Dessa höga avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt då avskrivningar inte påverkar bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	227 006 000	1 167 500	-11 145 127	-2 744 837	<b>214 283 536</b>
Avsättning till yttre fond		145 000	-145 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 744 837	2 744 837	<b>0</b>
Årets resultat				-3 205 727	<b>-3 205 727</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>227 006 000</b>	<b>1 312 500</b>	<b>-14 034 964</b>	<b>-3 205 727</b>	<b>211 077 809</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 034 965
årets förlust	-3 205 727
	<b>-17 240 692</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-17 240 692
	<b>-17 240 692</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 881 953 <b>5 881 953</b>	4 906 097 <b>4 906 097</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 213 473	-2 089 641
Övriga kostnader	4	-84 683	-124 066
Personalkostnader	5	-149 338	-132 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 102 158	-4 102 158
		<b>-6 549 652</b>	<b>-6 448 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-667 699</b>	<b>-1 542 480</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12 931	1 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 550 958	-1 203 974
		<b>-2 538 027</b>	<b>-1 202 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 205 726</b>	<b>-2 744 838</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 205 726</b>	<b>-2 744 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 205 727</b>	<b>-2 744 837</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	297 375 366	301 477 524
		<b>297 375 366</b>	<b>301 477 524</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar	8	14 777 072	14 777 072
		<b>14 777 072</b>	<b>14 777 072</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>312 152 438</b>	<b>316 254 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 966	51
Övriga fordringar	9	2 464 576	2 107 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	283 689	247 140
		<b>2 754 231</b>	<b>2 355 162</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 754 231</b>	<b>2 355 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>314 906 669</b>	<b>318 609 758</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		227 006 000	227 006 000
Fond för yttre underhåll		1 312 500	1 167 500
		<b>228 318 500</b>	<b>228 173 500</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-14 034 965	-11 145 127
Årets resultat		-3 205 727	-2 744 837
		<b>-17 240 692</b>	<b>-13 889 964</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>211 077 808</b>	<b>214 283 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 11	33 347 728	36 130 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 347 728</b>	<b>36 130 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 11	69 171 432	67 274 160
Leverantörsskulder		193 239	178 371
Aktuella skatteskulder		48 164	44 229
Övriga skulder		159 814	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	908 484	699 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>70 481 133</b>	<b>68 196 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>314 906 669</b>	<b>318 609 758</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 205 727	-2 744 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 102 158	4 102 158
Betald skatt		-88 000	-20 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>808 431</b>	<b>1 336 759</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 915	4 191
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 549	17 057
Förändring av leverantörsskulder		14 868	-13 953
Förändring av kortfristiga skulder		368 835	89 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 149 670</b>	<b>1 433 173</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-885 000	-885 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-885 000</b>	<b>-885 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>264 670</b>	<b>548 173</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 092 297	1 544 125
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 356 967</b>	<b>2 092 298</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor (SEK).

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningarenligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommandeutgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenterna respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,49%
-----------	-------

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### 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 21,4% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (0 kr).

#### 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.

### Övrigt

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

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	4 771 344	3 859 440
Parkeringsintäkter/ hyror	432 159	394 434
Elintäkter	193 478	179 653
Vattenintäkter	205 617	212 677
Övriga intäkter	279 355	259 893
	<b>5 881 953</b>	<b>4 906 097</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	878 008	906 185
Reparationer	119 529	55 032
El	293 787	243 444
Uppvärmning	335 315	307 790
Vatten	155 208	158 819
Övriga avgifter	231 024	234 739
Förvaltningsarvoden	159 192	153 548
Övriga driftskostnader	41 410	30 085
	<b>2 213 473</b>	<b>2 089 642</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetskatt	-62 110	44 813
Övriga externa kostnader	146 793	79 253
	<b>84 683</b>	<b>124 066</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	119 320	108 520
Sociala avgifter	30 018	24 192
	<b>149 338</b>	<b>132 712</b>
<b>Totala arvoden och sociala avgifter</b>	<b>149 338</b>	<b>132 712</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	275 620 928	275 620 928
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 620 928</b>	<b>275 620 928</b>
Ingående avskrivningar	-19 143 404	-15 041 246
Årets avskrivningar	-4 102 158	-4 102 158
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 245 562</b>	<b>-19 143 404</b>
Bokfört värde mark	45 000 000	45 000 000
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>297 375 366</b>	<b>301 477 524</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokal	3 167 010	1 249 979
	<b>124 167 010</b>	<b>122 249 979</b>
Taxeringsvärde mark- bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark- lokal	1 649 485	969 237
	<b>49 649 485</b>	<b>48 969 237</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b> <b>%</b>	<b>Datum för</b> <b>ränteändring</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2022-12-31</b>
Stadshypotek 675126	0,68	2024-06-01	36 130 000	36 130 000
Stadshypotek 435632	1,63	2023-06-01	0	33 926 432
Stadshypotek 590567	2,77	2023-06-01	0	33 347 728
Stadshypotek 860717	3,97	2026-06-01	33 347 728	0
Stadshypotek 860719	4,40	2024-06-01	33 041 432	0
			<b>102 519 160</b>	<b>103 404 160</b>
<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>			<b>69 171 432</b>	<b>67 274 160</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 98 094 160 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans

med nästa års beräknade amorteringar.

#### Not 8 Andelar i andra företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 777 072	14 777 072
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 777 072</b>	<b>14 777 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 777 072</b>	<b>14 777 072</b>

Föreningen har innehav i Mölndals Övre Samfällighetsförening, 717916-0234.

#### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	2 356 967	2 092 297
Skattekonto	107 609	15 674
	<b>2 464 576</b>	<b>2 107 971</b>

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Nomor	12 979	12 073
Elintäkt	75 778	69 883
Vattenintäkt	81 202	84 835
Skadestånd	27 459	0
Fastighetsförsäkring	39 594	37 006
Tele2 Kabel TV	43 756	43 343
Brandskydd	3 013	0
	<b>283 781</b>	<b>247 140</b>

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	108 392 000	108 392 000
	<b>108 392 000</b>	<b>108 392 000</b>

#### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	248 274	143 618
Upplupen revision	15 000	20 000
Upplupen el	43 604	27 634
Upplupen fjärrvärme	45 108	50 829
Upplupen kostnad snö	6 398	0
Förskottsbetalda avgifter	550 100	457 376
	<b>908 484</b>	<b>699 457</b>

Årsredovisningen är signerad digitalt.

Mölndal

Benjamin Nyhlén

Maria Forsling

Karl-Inge Åhäll

Hans Norlén

Maria Persson

Mikael Sandin

Eva Karlsson

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

BoRevision AB

Jesper Andréasson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zoha Mendely  
Av stämman vald revisor

# 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zoha Mendely  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**BENJAMIN NYHLÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:35:46



**HANS NORLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:36:02



**MARIA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 03:51:24



**CLAES MIKAEL SANDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 16:57:24



**MARIA FORSLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 05:16:58



**KARL-INGE ÅHÄLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:34:17



**EVA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 13:31:45



**ZOHA MENDELY**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 20:43:57



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:28:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-09 kl. 20:43:05



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:28:56

