20260527094486

FASTSTÄLLELSEINTYG

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping

726000-3582

Undertecknad styrelseledamot i HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-01-01 / 2025-12-31 har fastställts på årsstämman den 2026-05-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2026-05-25
Ort och datum

Underskrift

Eric Ljung
Namnförtydligande

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor









Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rosen i Jönköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

20260327094487

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3582 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosengången 2	1958-01-01	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	275
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	995
Totalt 18 objekt		**1 270**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eric Ljung	Ordförande	2024-07-10	
Bodil Ing-Marie Joneman	Ledamot utsedd av HSB MG	2018-05-24	
Åke Karl Sigurd Johansson	Ledamot	2023-06-21	2025-09-29
Johan Karlsson	Ledamot	2023-06-21	
Albin Landström	Ledamot	2025-09-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eric Ljung, Åke Johansson och Johan Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Karl Sigurd Johansson, Johan Karlsson och Eric Ljung.

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

Valberedning har varit: Ulla Christina Edberg (sammankallande) och Karin Klasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.
På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

20260527094488

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Målning av trapphus samt byte av entrédörrar
2016	Nya lägenhetsdörrar/källardörrar, byte låscylindrar
2018	Nytt taktegel
2021-2022	Fönsterbyte
2023	OVK-arbeten
2023	Byte tvättmaskiner
2023	Åtgärd frostskador på fasad
2023	Arbeten skyddsrum
2024	Installation av laddbox för elbil
2025	Stambyte samt fjärrvärmecentral

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Enligt underhållsplanen finns inga större renoveringar eller åtgärder planerade.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlem.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	131	201	234	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 505	2 237	2 268	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 952	2 390	2 424	0	0
Räntekänslighet, %	11	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	182	172	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	741	673	644	566	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	76	69	0	0
Nettoomsättning, tkr	929	881	855	810	808
Resultat efter finansiella poster, tkr	-114	95	-52	82	79
Soliditet, %	16	36	34	0	0

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.
*Nytt beräkningssätt där balkongavgifter ingår innebär skillnad i siffror från 2023 i jämförelse med föregående årsredovisningar.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
*Balkongavgifter ingår.

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.

20260527094489

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivnings- och räntekostnader i och med årets stambyte.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter per 2026-01-01. Styrelsen har tidigare beslutat om höjda årsavgifter några år bakåt samt planerar att fortsätta höja några år framåt.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	87 190	0	0	87 190
Underhållsfond, kr	995 193	0	80 153	1 075 346
S:a bundet eget kapital, kr	**1 082 383**	**0**	**80 153**	**1 162 536**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	524 465	95 280	-80 153	539 593
Årets resultat, kr	95 280	-95 280	-113 993	-113 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**619 745**	**0**	**-194 146**	**425 600**
S:a eget kapital, kr	**1 702 128**	**0**	**-113 993**	**1 588 136**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 847 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	619 746
Årets resultat, kr	-113 993
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 847
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**425 600**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**425 600**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	928 840	881 235
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**928 840**	**881 235**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-421 662	-436 691
Underhåll enligt plan	Not 4	-14 847	-22 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 019	-73 558
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-36 983	-36 770
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-265 721	-137 701
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-820 232**	**-707 527**
RÖRELSERESULTAT		**108 608**	**173 708**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 538	27 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 139	-105 643
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-222 601**	**-78 428**
ÅRETS RESULTAT		**-113 993**	**95 280**

20260527709490

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 636 230	3 499 315
Inventarier och installationer	Not 9	29 160	32 805
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	201 438
Summa materiella anläggningstillgångar		9 665 390	3 733 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**9 665 890**	**3 734 058**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		171 274	239 113
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	720	699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 232	60 646
Summa kortfristiga fordringar		237 226	300 458
Kassa och bank			
Bank	Not 14	184 172	734 221
Summa kassa och bank		184 172	734 221
Summa omsättningstillgångar		**421 398**	**1 034 680**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 087 288**	**4 768 737**

Dokument-ID 09222115557572610266 Signerat EL, AL, BIJ, JK, GEVG, ET

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 190	87 190
Fond för yttre underhåll		1 075 346	995 193
Summa bundet eget kapital		1 162 536	1 082 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		539 593	524 465
Årets resultat		-113 993	95 280
Summa fritt eget kapital		425 599	619 746
Summa eget kapital		**1 588 135**	**1 702 129**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 943 602	1 580 352
Summa långfristiga skulder		6 943 602	1 580 352
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 315 000	1 259 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	4 249	4 249
Leverantörsskulder		69 291	72 286
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 944	2 593
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 583	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	144 484	147 628
Summa kortfristiga skulder		1 555 551	1 486 256
Summa skulder		**8 499 153**	**3 066 608**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 087 288**	**4 768 737**

20260527094491

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	108 608	173 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	265 721	137 701
	374 329	311 409
Erhållen ränta	1 538	27 215
Erlagd ränta	-224 455	-111 094
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	151 412	227 530
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 607	-15 337
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	14 111	1 893
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**160 915**	**214 086**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-6 197 554	-201 438
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-36 450
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-6 197 554**	**-237 888**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 418 750	-40 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**5 418 750**	**-40 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-617 888**	**-63 801**
Likvida medel vid årets början	973 334	1 037 136
Likvida medel vid årets slut	355 446	973 334
	-617 888	**-63 801**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Dokument-ID 09222115557572610266 Signerat EL, AL, BIJ, JK, GEVG, ET

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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).

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 70 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar
Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning från förra årets årsredovisning för vissa poster.

20260527094492

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	681 384	619 440
	Årsavgift övrigt	55 730	50 400
	Hyresintäkt lokaler	205 660	208 932
	Hyresrabatter	-17 934	0
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	1 470	1 433
	Övriga primära intäkter och ersättningar	2 530	1 030
		928 840	**881 235**

I Årsavgift ingår värme, vatten och balkongavgift.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-1 913	-33 570
	El	-37 295	-31 650
	Uppvärmning	-152 657	-150 757
	Vatten	-52 973	-49 234
	Renhållning	-17 325	-17 323
	TV, bredband, iptelefoni	-22 925	-22 924
	Förvaltningskostnader	-69 334	-66 816
	Försäkringar	-20 608	-18 987
	Fastighetsskatt	-39 406	-35 340
	Övriga driftskostnader	-7 227	-10 090
		-421 662	**-436 691**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-14 847	-22 807
		-14 847	**-22 807**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-12 900	-10 625
	Övriga förvaltningskostnader	-54 204	-51 495
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 594	-1 439
	Medlemsavgifter HSB	-12 321	-10 000
		-81 019	**-73 558**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-27 000	-27 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 875
	Sociala avgifter	-8 483	-7 895
		-36 983	**-36 770**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-262 076	-134 056
	Installationer och inventarier	-3 645	-3 645
		-265 721	**-137 701**

Dokument-ID 09222115557572610266 Signerat EL, AL, BIJ, JK, GEVG, ET

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2061	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 371 613	5 371 613
Årets försäljning, utrangering byggnad	-228 892	0
Årets investering byggnader	6 398 991	0
Ingående anskaffningsvärde mark	408 140	408 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 949 852**	**5 779 753**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 280 438	-2 146 382
Årets försäljning, utrangering byggnad	228 892	0
Årets avskrivningar byggnader	-262 076	-134 056
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 313 622**	**-2 280 438**
Utgående redovisat värde	**9 636 230**	**3 499 315**
Redovisade värden byggnader	9 228 090	3 091 175
Redovisade värden mark	408 140	408 140

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	12 000 000	5 600 000	17 600 000	15 200 000
Lokaler		1 100 000	427 000	1 527 000	1 252 000
		13 100 000	**6 027 000**	**19 127 000**	**16 452 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 456 000	2 956 000
Summa ställda säkerheter	**8 456 000**	**2 956 000**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	36 450	0
Årets investeringar	0	36 450
Utgående anskaffningsvärden	36 450	36 450
Ingående avskrivningar	-3 645	0
Årets avskrivningar	-3 645	-3 645
Utgående avskrivningar	-7 290	-3 645
Utgående redovisat värde	**29 160**	**32 805**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	201 438	0
Årets investering	6 197 554	201 438
Omklassificering till Byggnader och mark	-6 398 991	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**201 438**

20260527094493

		2025-12-31	2024-12-31
Not 11	**ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	**500**
Not 12	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**		
	Skattekonto	720	699
		720	**699**
Not 13	**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 232	60 646
		65 232	**60 646**
Not 14	**BANK**		
	Swedbank	184 172	19 691
	SBAB	0	714 530
		184 172	**734 221**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,29%	2027-05-11	5 458 750	55 000
Stadshypotek AB	4,04%	2027-09-01	360 352	0
Stadshypotek AB	4,74%	2026-09-30	1 220 000	1 220 000
Stadshypotek AB	3,50%	2028-03-30	1 219 500	40 000
			8 258 602	**1 315 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**6 943 602**
Nästa års amortering av långfristig skuld	95 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 220 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 315 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	380 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 783 602

Not 16	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	4 249	4 249
		4 249	**4 249**
Not 17	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	5 944	2 593
		5 944	**2 593**
Not 18	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	8 100	0
	Arbetsgivaravgifter	8 483	0
		16 583	**0**

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	9 638	9 954
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 721	63 973
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 125	73 701
	144 484	**147 628**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-13
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Eric Ljung

Johan Karlsson

Albin Landström

Bodil Ing-Marie Joneman

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

Gunnel Gustafsson
Revisor vald av föreningsstämman

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

20260527094494

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping, org.nr. 726000-3582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till disposition er 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Gustafsson
Av föreningen vald revisor

20260527094955

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eric Ljung
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:13:23

Albin Landström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:12:13

Bodil Ing-Marie Joneman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 16:41:21

Johan Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:58:43

Gunnel Elsa Vil Gustafsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:10:52

Eric Torbjörnsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:20:20

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnel Elsa Vil Gustafsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:11:57

Eric Torbjörnsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:19:47

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.