



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1843 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Rosenfeldt 32 | 1958-01-01 | 1958 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Blekinge 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 |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 134 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 304 |
| 7 | förråd | 7 |
| 8 | garageplatser | 120 |
| 8 | p-platser | 0 |
| 62 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 484 |
| Totalt 88 objekt | | 5 049 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 17 st 2 rok, 8 st 3 rok, 25 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sarah Malmgren | Ordförande | 2025-01-01 | |
| Kurt-Ivan Sonatin | Ledamot | 2025-01-01 | |
| Mats Dubar | Ledamot | 2025-01-01 | |
| Björn Andersson | Ledamot | 2025-01-01 | 2025-05-12 |
| Magnus Berg | Ledamot | 2025-01-01 | |
| Eva Saleskog | Ledamot | 2025-01-01 | |
| Hans Westerlund | Ledamot | 2025-01-01 | |
| Anders Högelius | Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland | 2025-01-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Eva Saleskog, Hans Westerlund, Kurt-Ivan Sonatin och Mats Dubar.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt-Ivan Sonatin, Mats Dubar, Hans Westerlund och Sarah Malmgren.

Revisorer har varit Åsa Ehnбом med Konny Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Sarah Malmgren (ordförande), Kurt-Ivan Sonatin, Magnus Berg, Eva Saleskog, Hans Westerlund samt Mats Dubar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-25. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var val av valberedning.

Stämman beslutade att styrelsen skulle utgöra valberedningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-12.

Under året har föreningen haft gemensamma aktiviteter i form av sommarfest, kroppkakefest, julpyntning och julbord.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2025 | Installation av 16 stycken laddare till elfordon |
| 2020 | Installation av solcellsanläggning jämte införande av gemensam el |
| 2018 | Byggnation uterum |
| 2016 | Byte av garageportar |
| 2012 | Byte av armaturer, elarbeten allmänna utrymmen |
| 2008 | Renovering av innegård |
| 2007 | Byte av hisskorgar |
| 2006 | Nytt mekaniskt ventilationssystem inkl köksfläktar och ny eldragning i kök |
| 2006 | Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, inkl nya postfack i entreér, nytt passagesystem och byte av entrépartier |
| 2003 | Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter |
| 2000 | Installation av fjärrvärme |
| 1999 | Stamrenovering inkl ny eldragning och nya ytskikt; wc, dusch |
| 1986 | Ny beklädnad fasad, utbyte av samtliga fönster samt balkonger |

Under år 2025 har föreningens 30-åriga underhållsplan uppdaterats. Föreningen har avtal med HSB om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Föreningen planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Observera att planen kan komma att revideras.

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2026 | Byte lås- och passagesystem samt omläggning asfalt parkering och körplan |
| 2027 | Byte balkongräcken samt omfogning tegelfogar |
| 2028 | Ommålning trapphus |
| 2030 | Byte gemensam el samt fjärrvärmecentral |

Den förväntade framtida utvecklingen visar att avgiftshöjningar kommer att följa bostadsrättsföreningens kostnadsutveckling under förutsättning att inga oförutsedda händelser inträffar.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 174 | 178 | 176 | 163 | 129 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 627 | 645 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 688 | 708 |
| Räntekänslighet, % | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Energikostnad, kr/kvm | 262 | 248 | 231 | 233 | 227 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 689 | 672 | 656 | 640 | 640 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 91 | 85 | 93 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 691 | 678 | 686 | 629 | 631 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 449 | 3 364 | 3 276 | 3 094 | 3 103 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 495 | 499 | 699 | 465 | 306 |
| Soliditet, % | 90 | 90 | 89 | 70 | 69 |

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 184 045 | 0 | 0 | 184 045 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 2 381 717 | 0 | 0 | 2 381 717 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 4 527 353 | 0 | 219 700 | 4 747 053 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 7 093 115 | 0 | 219 700 | 7 312 815 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 4 124 957 | 498 701 | -219 700 | 4 403 958 |
| Årets resultat, kr | 498 701 | -498 701 | 494 502 | 494 502 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 4 623 658 | 0 | 274 802 | 4 898 460 |
| S:a eget kapital, kr | 11 716 773 | 0 | 494 502 | 12 211 275 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 300 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 | 4 623 658 |
| Årets resultat, kr | 494 502 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -239 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 19 300 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 4 898 460 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 4 898 460 |

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 | 3 480 994 | 3 419 319 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 3 480 994 | 3 419 319 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -2 150 329 | -2 088 220 |
| Underhåll enligt plan | Not 4 | -19 300 | -40 378 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -349 063 | -302 213 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -122 045 | -136 314 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -361 967 | -358 915 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -3 002 704 | -2 926 040 |
| RÖRELSERESULTAT | | 478 290 | 493 279 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 16 212 | 5 422 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | 16 212 | 5 422 |
| ÅRETS RESULTAT | | 494 502 | 498 701 |

BALANSRÄKNING

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 9 631 628 | 9 780 376 |
| Inventarier och installationer | Not 9 | 215 485 | 187 535 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 847 113 | 9 967 911 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 847 613 | 9 968 411 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 1 234 | 0 |
| Kundfordringar | | 33 305 | 4 758 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 065 722 | 2 735 026 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 250 568 | 155 421 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 358 345 | 106 455 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 709 174 | 3 001 660 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 2 000 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 2 000 000 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 709 174 | 3 001 660 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 556 787 | 12 970 070 |

BALANSRÄKNING

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 184 045 | 184 045 | |
| Upplåtelseavgifter | 2 381 717 | 2 381 717 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 747 053 | 4 527 353 | |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>7 312 815</u> | <u>7 093 115</u> | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 4 403 958 | 4 124 957 | |
| Årets resultat | 494 502 | 498 701 | |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <u>4 898 460</u> | <u>4 623 658</u> | |
| Summa eget kapital | <u>12 211 276</u> | <u>11 716 773</u> | |
| Skulder | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Medlemmarnas inre fond | Not 14 | 482 926 | 602 310 |
| Leverantörsskulder | | 391 297 | 204 963 |
| Aktuell skatteskuld | Not 15 | 13 444 | 11 512 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 42 107 | 42 449 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 415 737 | 392 062 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>1 345 511</u> | <u>1 253 297</u> |
| Summa skulder | | <u>1 345 511</u> | <u>1 253 297</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>13 556 787</u> | <u>12 970 070</u> | |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 478 290 | 493 279 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 361 967 | 358 915 |
| | <u>840 257</u> | <u>852 194</u> |
| Erhållen ränta | 15 968 | 5 422 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>856 225</u> | <u>857 616</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -376 575 | 84 986 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 92 214 | -116 811 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>571 865</u> | <u>825 790</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -186 669 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -54 500 | -62 550 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-241 169</u> | <u>-62 550</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 330 696 | 763 240 |
| Likvida medel vid årets början | 2 735 026 | 1 971 785 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 065 722 | 2 735 026 |
| | <u>330 696</u> | <u>763 240</u> |

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

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: | 1 - 120 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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 | 1 588 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.

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 100 740 | 3 025 092 |
| Årsavgifter lokaler | 79 572 | 77 628 |
| Hysesintäkt lokaler | 217 518 | 208 893 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 28 312 | 27 804 |
| Hysesintäkt övrigt | 672 | 660 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 3 193 | 9 313 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 18 168 | 13 373 |
| Övriga fakturerade kostnader | 531 | 1 013 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 32 288 | 55 543 |
| | 3 480 994 | 3 419 319 |

I Årsavgift ingår värme, vatten, el och Tv.

| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer | -194 350 | -212 319 |
| El | -342 706 | -375 920 |
| Uppvärmning | -664 044 | -589 437 |
| Vatten | -315 185 | -282 627 |
| Renhållning | -68 000 | -70 641 |
| TV, bredband, iptelefoni | -40 691 | -40 157 |
| Serviceavtal | -29 623 | -30 194 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -4 540 | -4 121 |
| Förvaltningskostnader | -272 812 | -279 942 |
| Försäkringar | -59 831 | -52 917 |
| Fastighetskatt | -121 204 | -118 344 |
| Övriga driftskostnader | -37 341 | -31 601 |
| | -2 150 329 | -2 088 220 |

| Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Underhåll tvättstuga | 0 | -12 500 |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0 | -27 878 |
| Underhåll garage och bilplatser | -19 300 | 0 |
| | -19 300 | -40 378 |

| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode | -14 250 | -15 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | -136 092 | -132 328 |
| Kostnader andrahandsupplåtelse | -294 | 0 |
| Kostnader överlåtelse och pant | -16 460 | -15 801 |
| Föreningsverksamhet | -76 780 | -77 584 |
| Kontorsutrustning och -material | -1 688 | -4 557 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -8 473 | -7 585 |
| Konsulter | 0 | -692 |
| Förbrukningsinventarier | -47 417 | 0 |
| Medlemsavgifter HSB | -31 521 | -30 730 |
| Stämma och styrelse | -2 493 | -3 967 |
| Arrende, hyra, leasing | -13 594 | -13 594 |
| | -349 063 | -302 213 |

| Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -58 997 | -71 672 |
| Vicevärdsarvode | -38 100 | -34 925 |
| Övriga arvoden | -2 652 | -2 506 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -916 |
| Revisionsarvode | -2 652 | -2 506 |
| Sociala avgifter | -19 644 | -23 789 |
| | -122 045 | -136 314 |

| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | -308 239 | -308 239 |
| Markanläggningar | -27 178 | -25 622 |
| Installationer och inventarier | -26 550 | -25 054 |
| | -361 967 | -358 915 |

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 21 055 785 | 21 055 785 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 512 434 | 512 434 |
| Årets investering markanläggning | 186 669 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 754 888 | 22 568 219 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -12 385 361 | -12 077 122 |
| Årets avskrivningar byggnader | -308 239 | -308 239 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -402 482 | -376 860 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -27 178 | -25 622 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -13 123 260 | -12 787 843 |

Utgående redovisat värde

9 631 628 9 780 376

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 8 362 185 | 8 670 424 |
| Redovisade värden mark | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 269 443 | 109 952 |

Fastighetsbeteckning: Rosenfeldt 32

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1957 | 48 000 000 | 20 600 000 | 68 600 000 | 64 800 000 |
| Lokaler | 1957 | 1 390 000 | 618 000 | 2 008 000 | 2 418 000 |
| | | 49 390 000 | 21 218 000 | 70 608 000 | 67 218 000 |

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 10 935 000 | 10 935 000 |
| varav i eget förvar | -10 935 000 | -10 935 000 |
| Summa ställda säkerheter | 0 | 0 |

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 260 961 | 198 411 |
| Årets investeringar | 54 500 | 62 550 |
| Utgående anskaffningsvärden | 315 461 | 260 961 |

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar | -73 426 | -48 372 |
| Årets avskrivningar | -26 550 | -25 054 |
| Utgående avskrivningar | -99 976 | -73 426 |

Utgående redovisat värde

215 485 187 535

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattekonto | 157 234 | 155 421 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 93 334 | 0 |
| | 250 568 | 155 421 |
| Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | |
| Förutbetald försäkring | 62 310 | 59 831 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 8 570 | 8 568 |
| Upplupna ränteintäkter | 244 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 287 221 | 38 056 |
| | 358 345 | 106 455 |
| Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | |
| | Räntesats | Konv.datum |
| Placering HSB 3 mån | 2,20% | 2026-03-30 |
| | 2 000 000 | 0 |
| | 2 000 000 | 0 |
| Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | |
| Ingående värde | 602 310 | 679 938 |
| Uttag | -119 384 | -77 628 |
| | 482 926 | 602 310 |
| Not 15 AKTUELL SKATTESKULD | | |
| Årets beräknade skatteskuld | 13 444 | 11 512 |
| | 13 444 | 11 512 |
| Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Personalens källskatt | 20 240 | 22 652 |
| Arbetsgivaravgifter | 16 078 | 19 797 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 789 | 0 |
| | 42 107 | 42 449 |
| Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 136 039 | 131 524 |
| Upplupen revision | 14 500 | 14 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 265 198 | 246 538 |
| | 415 737 | 392 062 |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-25 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Anders Högelius

.....
Eva Saleskog

.....
Hans Westerlund

.....
Kurt-Ivan Sonatin

.....
Magnus Berg

.....
Mats Dubar

.....
Sarah Malmgren

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

Åsa Ehnbohm
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenfeldt i Karlskrona, org.nr. 735000-1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosenfeldt i Karlskrona för räkenskapsåret 2025.

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Rosenfeldt i Karlskrona för räkenskapsåret 2025 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 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.

Karlskrona

Digitalt signerad av

Tim Sjöo
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Ehnbo
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Sarah Malmgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 19:32:48



Anders Högelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:27:48



Kurt-Ivan Sonatin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 11:22:06



Mats Dubar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 19:14:14



Hans Gustav Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 19:04:23



Eva-Maria Saleskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 21:23:17



Magnus Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 19:27:18



Åsa Marie Helen Ehnbohm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 17:13:44



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 11:52:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Marie Helen Ehnbohm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 17:12:11



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 11:52:32



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.