



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken med säte i Varbergs kommun org.nr. 769634-9757 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rullstenen 2		1993

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. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 343
1	lokal	114
6	lägenheter (hyresrätt)	465
21	garageplatser	319
36	p-platser	428
Totalt 109 objekt		4 669

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 23 st 2 rok, 13 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Varberg Rullstenen GA:1	G:A	717922-4568	44 / 100	Lokalgata, Anordning för dagvattenhantering, Brunnar med stickledning till kommunens huvudledning, Gatubelysningar.

Totalt 1 objekt

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Forsberg	Ordförande
Agnetha Mohr	Ledamot
Christina Bolinder	Suppleant
Christer Allestad	Ledamot
Tord Granhäll	Ledamot
Krister Wärm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Allestad, Britt-Marie Forsberg, Agnetha Mohr samt suppleant Christina Bolinder o Krister Wärm.

Styrelsen sammanträder andra onsdagen i varje månad förutom juni och juli. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden inkl konstituerande och budgetmöte, vissa månader har möten varit inställt då inga möten hålls om det inte finns ärenden att ta upp. Mötena har hållits i ordförandes vardagsrum, samt via länk om så har önskats. Styrelsen har gett ut fem informationsblad till medlemmarna under året. Styrelsen har antagit en arbetsordning som har arbetats efter.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Forsberg och Agnetha Mohr.

Revisorer har varit: Christine Persson vald av föreningen, samt Magnus Emilsson hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Nilsson (sammankallande) samt Peter Mohr, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Folkets Hus 2025-05-21. På stämman deltog 25 medlemmar varav 19 st var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Garage Innertak, rengöring och målning
- Byte av takpannor läkt, papp på Miljöhus, fastskruvning av tre rader takpannor på bostadshusen samt byte av vissa takpannor
- Golvbeläggning UC o Miljöhus
- Stammar, Spolning samt filmning
- Bytt centralutrustning för el och infört IMD
- Då det vid spolningen av stammarna visade sig att åtta av tio behöves reliningas så beslöt styrelsen att ta ett lån och utföra detta, vilket gjordes under sept-oktober.

Övriga händelser

- Föreningen har anlitat HSB för framtagande av Underhållsplan. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med representant från HSB 2025-09-24.
- Entré/Trapphus, målningsbättring enl UPL gjord av medlem
- Medlem har målat väggar och tak i UC, två utedörrar på Miljöhus och garage samt målningsförberett för golvbeläggning i Miljöhus.
- Uteplatsen har tvättats och golvet har oljats in enl UPL av medlem
- Föreningen har erbjudit de sex hyreslägenheterna ett sk flyttbidrag men samtliga tackade nej.
- Tagit upp Trivselreglerna för ev revidering men de behövs som de varit sedan 2018.
- Vid reliningen framkom det att alla vattenlås i badrummen behövdes bytas vilket utfördes efter reliningen.
- Efter relining av stammarna behövdes tre golv i vindsutrymmen åtgärdas. Dessa har målats och bekostats av reliningfirman

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2026 har beslutats att höja med 8% fr o m 2026-01-01.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 35 527 000 då amortering på 245 000 gjorts under året samt att ett nytt lån på 862 000 kr togs för att kunna genomföra relining av stammarna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Under nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder;

- Målning av två entrétak utvändigt
- Nyuppsättning av exteriörbelysning på två väggar mot gården
- Garage långa byggnaden målning av plåt på tak ute.
- OVK
- Mangel, byte av golvplacerad kallmangel hus 3
- Utrustning IMD för varmvatten
- Efter beslut på föreningsstämman införa gruppavtal för Bredband/TV

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	108	169	230	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 359	8 233	8 965	9 028	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 255	10 443	10 516	10 590	0
Räntekänslighet, %	13	14	15	16	0
Energikostnad, kr/kvm	207	172	181	171	0
Årsavgifter, kr/kvm	810	766	721	680	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	77	75	76	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	711	680	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 637	3 341	3 193	2 989	2 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 581	-2 332	-1 040	-1 180	-1 171
Soliditet, %	59	60	61	61	61

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och minskade ränteintäkter. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 8% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 785 704	0	0	62 785 704
Underhållsfond, kr	554 896	0	797 013	1 351 909
S:a bundet eget kapital, kr	63 340 600	0	797 013	64 137 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 031 064	-2 331 650	-797 013	-10 159 727
Årets resultat, kr	-2 331 650	2 331 650	-1 581 090	-1 581 090
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 362 714	0	-2 378 103	-11 740 817
S:a eget kapital, kr	53 977 886	0	-1 581 090	52 396 796

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 109 000 kr samt ianspråktagande skett med 311 987 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 362 714
Årets resultat, kr	-1 581 090
Reservation till underhållsfond, kr	-1 109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	311 987
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 740 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 740 817

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	3 637 183	3 340 898
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 637 183	3 340 898
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 697 365	-1 630 538
Underhåll enligt plan	Not 4	-311 987	-1 304 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 908	-152 183
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-131 027	-133 972
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 520 539	-1 486 316
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-401 187	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 213 013	-4 707 753
RÖRELSERESULTAT		-575 830	-1 366 855
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 877	39 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016 137	-1 004 508
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 005 260	-964 795
ÅRETS RESULTAT		-1 581 090	-2 331 650
Årets resultat		-1 581 090	-2 331 650
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 109 000	-940 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		311 987	1 304 744

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	87 390 900	88 246 101
Inventarier och installationer	Not 10	203 756	80 831
Summa materiella anläggningstillgångar		87 594 656	88 326 932
Summa anläggningstillgångar		87 594 656	88 326 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-250	1
Avräkningskonto HSB		489 915	289 164
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	43 575	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	139 427	18 064
Summa kortfristiga fordringar		672 668	307 653
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	207 283	208 911
Summa kortfristiga placeringar		207 283	208 911
Kassa och bank			
Bank	Not 14	635 310	733 403
Summa kassa och bank		635 310	733 403
Summa omsättningstillgångar		1 515 260	1 249 967
SUMMA TILLGÅNGAR		89 109 916	89 576 899

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 785 704	62 785 704
Fond för yttre underhåll		1 351 909	554 896
<i>Summa bundet eget kapital</i>		64 137 613	63 340 600
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 159 727	-7 031 064
Årets resultat		-1 581 090	-2 331 650
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-11 740 817	-9 362 714
Summa eget kapital		52 396 796	53 977 886
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 166 000	10 332 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		12 166 000	10 332 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	23 286 000	24 578 000
Leverantörsskulder		702 722	102 778
Aktuell skatteskuld	Not 16	190 750	185 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	367 648	401 174
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		24 547 120	25 267 013
Summa skulder		36 713 120	35 599 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 109 916	89 576 899

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-575 830	-1 366 855
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 520 539	1 486 316
Årets utranteringskostnad	401 187	0
	1 345 896	119 461
Erhållen ränta	10 877	39 713
Erlagd ränta	-1 016 137	-1 008 199
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	340 636	-849 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-164 264	67 589
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	572 107	-113 134
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	748 479	-894 570
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 037 482	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-151 968	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 189 450	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	542 000	-245 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	542 000	-245 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	101 029	-1 139 570
Likvida medel vid årets början	1 231 478	2 371 049
Likvida medel vid årets slut	1 332 508	1 231 478
	101 029	-1 139 570

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.

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

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

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.

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	2 593 224	2 446 428
Årsavgift el	70 165	0
Årsavgift vatten	135 252	0
Hysesintäkt bostäder	631 195	597 933
Hysesintäkt garage och bilplatser	177 625	169 650
Konsumtionsavgift vatten	0	113 100
Konsumtionsavgift el	3 090	4 909
Övriga intäkter i verksamheten	8 543	6 688
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 025	1 146
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 064	1 044
	3 637 183	3 340 898

I Årsavgift ingår värme och vatten som debiteras efter förbrukning

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-174 860	-262 837
El	-227 714	-109 281
Uppvärmning	-390 248	-384 241
Vatten	-261 113	-234 210
Renhållning	-95 198	-89 111
Förvaltningskostnader	-371 151	-385 090
Försäkringar	-55 285	-54 586
Fastighetsskatt	-96 564	-91 860
Övriga driftskostnader	-25 231	-19 323
	-1 697 365	-1 630 538

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-311 987	-1 304 744
	-311 987	-1 304 744

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 000	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-116 330	-106 329
Kontorsutrustning och -material	-1 737	-1 151
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 130	-4 889
Förbrukningsinventarier	-4 000	-16 531
Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 711	-6 533
	-150 908	-152 183

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-113 524	-114 123
Övriga arvoden	0	-2 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-15 503	-15 849
	-131 027	-133 972

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 489 618	-1 472 470
Markanläggningar	-1 878	0
Installationer och inventarier	-29 043	-13 846
	-1 520 539	-1 486 316

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-401 187	0
	-401 187	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2138

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Årets investering byggnader

Årets deutrangering relining

Ingående anskaffningsvärde mark

Årets investering markanläggning

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

68 672 667

1 018 702

-566 316

29 900 000

18 780

99 043 833

68 672 667

0

29 900 000

0

98 572 667

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Delutrangering relining

Årets avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar markanläggningar

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 326 566

165 129

-1 489 618

-1 878

-11 652 933

-8 854 096

0

-1 472 470

0

-10 326 566

Utgående redovisat värde

87 390 900

88 246 101

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

Redovisade värden markanläggningar

58 040 314

29 900 000

16 902

58 346 101

29 900 000

0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1993

59 000 000

21 600 000

80 600 000

75 800 000

Lokaler

440 000

424 000

864 000

873 000

59 440 000

22 024 000

81 464 000

76 673 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

36 500 000

36 500 000

Summa ställda säkerheter

36 500 000

36 500 000

Not 10

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

Årets investeringar

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

138 450

151 968

290 418

-57 619

-29 043

-86 662

203 756

138 450

0

138 450

-43 773

-13 846

-57 619

80 831

	2025-12-31	2024-12-31		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	430	424		
Övriga kortfristiga fordringar	43 145	0		
	43 575	424		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 427	18 064		
	139 427	18 064		
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Varbergs Sparbank placeringskonto	207 283	208 911		
	207 283	208 911		
Not 14 BANK				
Varbergs Sparbank	47 250	579		
SBAB	588 060	732 824		
	635 310	733 403		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)	4,13%	2026-11-17	10 332 000	245 000
SBAB (SCBC)	2,62%	2026-11-16	12 167 000	0
SBAB (SCBC)	2,98%	2028-11-22	12 166 000	0
SBAB (SCBC)	2,73%	2026-08-31	787 000	300 000
			35 452 000	545 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 166 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				23 286 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				23 286 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 180 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				32 727 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0



	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	190 750	185 061
	190 750	185 061
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	279 385	283 026
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 263	118 148
	367 648	401 174

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-04 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Varberg

.....
Agnetha Mohr

.....
Britt-Marie Forsberg

.....
Christer Allestad

.....
Tord Granhäll

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

Christine Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken, org.nr. 769634-9757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken 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 från BoRevision 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 fortlöpa 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christine Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Britt-Marie Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:31:31



Tord Granhäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:13:16



Christer Allestad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:26:16



Agnetha Mohr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:39:35



Christine Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:15:59



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 06:16:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christine Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 07:59:59



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 06:16:23



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.