



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Rullstensbacken i Varberg

Org nr 769634-9757

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 7:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1993 på fastigheten Rullstenen 2 i som föreningen innehar med äganderätt. Och består av två bostadshus, två garagelängor, samt ett miljöhus. Fastighetens adress är Rullstensbacken 1 och 3 i Varbergs kommun. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Bostadsrättsföreningen ingår sedan 2022-04-25 i Rullstensbackens samfällighetsföreningen med 44 %.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen har anlitat HSB vad gäller fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt nedan.
2021 uppdagades att det vid övertagandet 2018 uppgetts fel ytor och det som redovisas nedan är det som har gällt sedan 2018. Föreningen har 51 bostäder samt en lokal på totalt 3913,9 m2. Föreningen hyr ut 6 av lägenheterna och har för avsikt att sälja dessa vid avflyttning.

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	193,8	m2
		20 st	2 rok	1 335,7	m2
		12 st	3 rok	958,4	m2
		9 st	4 rok	855,0	m2
	Lokal*	1 st	4 rok	113,7	m2
	Summa			3456,6	m2
	Hyresrätter	3 st	2 rok	199,3	m2
		1 st	3 rok	75,3	m2
		2 st	4 rok	190	m2
	Summa	6 st		464,6	m2

Totalt	51 st	3913,9	m2
Garage	21 st platser i två längor	319,2	m2
Miljöhus	1 st		

Väsentliga händelser under 2024 och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Falkenbergs Värmeteknik fick anbudet för värmeinjustering och byte av fjärrvärmeväxlare i UC samt utbyte av termostater på lägenhetsellemen, vilket de har utfört under året.
- Då det upptäcktes ett dolt fel, vid renovering av altanerna, på 7:e vån i hus 1 har denna totalrenoverats med nya väggar och golv.

Övriga händelser

- Föreningen har anlitat HSB för framtagande av Underhållsplan. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med representant från HSB 2024-08-22.
- En del träd som dött har tagits ner samt att några andra har beskurits för att inte växa sig för höga
- En medlem har målat alla linjemarkeringar runt p-platzerna.
- Länsförsäkringar står för kostnad för Smartvatten i tre år, vilket innebär att mätare har satts på våra två vattenlås som läser av ev läckage och larmar om något upptäcks.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 15 246 000 kr.

Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Efter beslut på föreningsstämman införa IMD för elen
- Spolning av stammar samt filmning
- Byte av takpannor, läkt och papp på Miljöhus, fastskruvning av tre rader takpannor på bostadshusen samt byte av vissa takpannor
- Garage innertak, rengöring o målning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har beslutats att även höja med 6 % fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer en fast avgift för vatten.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 34 910 000 då en amortering på 245 000 gjorts under året.

Upplysning förlust

Föreningen har ett negativt årets resultat för 2024. En faktor som har påverkat årets resultat är de ökade räntekostnaderna. På grund av den stigande räntan innebar det ökade kostnader. Föreningen har även en ansamlad förlust. Föreningen är ombildad och är inne på sitt 7:e verksamhetsår. De framtida ekonomiska åtagandena kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar. Föreningen planerar även för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt som skulle generera framtida intäkter.

Väsentliga avtal

- **Administrativt avtal, HSB**
- **Tekniskt avtal, HSB**
- **Driftövervakning, HSB**
- **Underhållsplan, HSB**
- **Fastighetsförsäkring LF**
- **Modell o ritningstjänst FM Access**
- **Hisskommunikation, Telia**
- **Greve Jakob Hiss AB**
- **Skyddsrumspecialisten**
- **Säkra Hus, HSB**
- **Hjärtstartaren**
- **Home Solution samt Laddservice ang laddstolpar**

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls i Folkets Hus 2024-05-29 där 19 medlemmar närvarade.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Britt-Marie Forsberg	ordförande
Christina Bolinder	vice ordförande
Agnetha Mohr	sekreterare
Agnetha Mohr	ekonomiansvarig
Christer Allestad	ledamot
Tord Granhäll	ledamot
Christer Wärm	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Bolinder och Tord Granhäll, samt suppleant Christer Wärm

Styrelsen sammanträder andra onsdagen i varje månad förutom 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 utomhus när vädret tillåtit och i ordf vardagsrum, samt via Skype om så har önskats. Styrelsen har gett ut fem informationsblad till medlemmarna under året. Styrelsen har antagit en arbetsordning som har arbetats efter. Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Firmatecknare har varit Britt-Marie Forsberg och Agnetha Mohr, två i förening.

Revisor har varit Magnus Emilsson, BoRevision AB samt interrevisor Christine Persson.

Valberedning har varit Bengt Nilsson, sammankallande, samt Ann-Christine Wersén.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	3 341	3 193	2 989	2 958	2 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 332	-1 040	-1 180	-1 171	-948
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	766	721	680		
Skuldsättning kr/kvm	8 233	8 965	9 028		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 443	10 516	10 590		
Sparande per kvm	108	169	230		
Räntekänslighet, %	13,6	14,6	15,6		
Energikostnad per kvm	172	181	171		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	77	75	76		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 785 704	0	919 640	-6 356 075	-1 039 733
Avsättning underhåll 2024			940 000	-940 000	
Ianspråk underhåll 2024			-1 304 744	1 304 744	
Överföring till bal resultat				-1 039 733	1 039 733
Årets resultat					-2 331 650
Belopp vid årets slut	62 785 704	0	554 896	-7 031 064	-2 331 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-7 031 064
Årets resultat	-2 331 650
	<u>-9 362 714</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-9 362 714
	<u>-9 362 714</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 554 896 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 340 898	3 193 456
Summa rörelsens intäkter		3 340 898	3 193 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 765 971	-1 446 986
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 304 744	-215 414
Övriga externa kostnader	Not 4	-16 750	-14 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-133 972	-123 820
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 486 316	-1 486 316
Summa rörelsens kostnader		-4 707 753	-3 287 036
Rörelseresultat		-1 366 855	-93 580
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 713	31 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004 508	-977 748
Summa finansiella poster		-964 795	-946 153
Resultat efter finansiella poster		-2 331 650	-1 039 733
Årets resultat		-2 331 650	-1 039 733
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-2 331 650	-1 039 733
Reservering till fond för yttre underhåll		-940 000	-747 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 304 744	215 414
Resultat efter fondförändring		-1 966 906	-1 571 319

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 13	Not 7	58 346 101	59 818 571
Mark			29 900 000	29 900 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	80 831	94 677
			88 326 932	89 813 248
Summa anläggningstillgångar			88 326 932	89 813 248
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1	200
Avräkningskonto HSB Göta			289 164	0
Övriga fordringar		Not 9	424	824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	18 064	85 053
			307 653	86 077
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	208 911	200 000
Kassa och bank				
Bankkonton		Not 12	733 403	2 171 049
			733 403	2 171 049
Summa omsättningstillgångar			1 249 967	2 457 126
Summa tillgångar			89 576 899	92 270 374

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 785 704	62 785 704
Fond för yttre underhåll		554 896	919 640
		<u>63 340 600</u>	<u>63 705 344</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-7 031 064	-6 356 075
Årets resultat		-2 331 650	-1 039 733
		<u>-9 362 714</u>	<u>-7 395 808</u>
Summa eget kapital		<u>53 977 886</u>	<u>56 309 536</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 332 000	34 910 000
		<u>10 332 000</u>	<u>34 910 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	24 578 000	245 000
Leverantörsskulder		102 778	168 454
Skatteskulder		185 061	179 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	401 174	457 471
		<u>25 267 013</u>	<u>1 050 838</u>
Summa skulder		<u>35 599 013</u>	<u>35 960 838</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>89 576 899</u>	<u>92 270 374</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 331 650	-1 039 733
Avskrivningar	1 486 316	1 486 316
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-845 334	446 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	67 589	-19 404
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-116 825	26 612
Kassaflöde från löpande verksamhet	-894 570	453 791
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-245 000	-245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-245 000	-245 000
Årets kassaflöde	-1 139 570	208 791
Likvida medel vid årets början *)	2 371 049	2 162 257
Likvida medel vid årets slut *)	1 231 478	2 371 049

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 446 428	2 307 904
	Hyror	767 583	734 940
	Elintäkter	4 909	4 549
	Vattenintäkter	113 100	102 336
	Övriga intäkter	8 878	43 727
		3 340 898	3 193 456
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	385 090	315 510
	Reparationer	262 837	82 601
	El	109 281	134 853
	Uppvärmning	384 241	360 206
	Vatten	234 210	215 056
	Sophämtning	89 111	101 239
	Övriga avgifter	54 586	51 754
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 860	27 651
	Förvaltningsarvoden	106 329	100 978
	Övriga driftskostnader	48 426	57 139
		1 765 971	1 446 981

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 304 744	215 414
	1 304 744	215 414
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 750	14 500
	16 750	14 500
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	114 123	107 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	2 000	0
Sociala kostnader	15 849	14 820
	133 972	123 820
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 472 470	1 472 470
Inventarier	13 846	13 846
	1 486 316	1 486 316

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1993				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	68 672 667	68 672 667			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 672 667	68 672 667			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 854 096	-7 381 626			
Årets avskrivningar	-1 472 470	-1 472 470			
Utgående avskrivningar	-10 326 566	-8 854 096			
Utgående bokfört värde	58 346 101	59 818 571			
Taxeringsvärde för Rullstenen 2					
Byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000			
Byggnad - lokaler	487 000	487 000			
	53 487 000	53 487 000			
Mark - bostäder	22 800 000	22 800 000			
Mark - lokaler	386 000	386 000			
	23 186 000	23 186 000			
Taxeringsvärde totalt	76 673 000	76 673 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	138 450	138 450			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 450	138 450			
Ingående avskrivningar	-43 773	-29 927			
Årets avskrivningar	-13 846	-13 846			
Utgående avskrivningar	-57 619	-43 773			
Bokfört värde	80 831	94 677			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	424	824			
	424	824			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 064	85 053			
	18 064	85 053			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Placeringskonto Varbergs Sparbank					208 911
					208 911
Not 12 Bankkonton					
Varbergs Sparbank				579	1 018 320
Varbergs Sparbank swishkonto				0	5 425
SBAB				732 824	1 147 303
				733 403	2 171 048

* Under året har föreningen flyttat över likvida medel från Varbergs Sparbank till HSB avräkningskonto

Noter		2024-12-31		2023-12-31	
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	28903162	4,13%	2026-11-17	10 577 000	245 000
SBAB	28906536	0,96%	2025-11-14	12 167 000	12 167 000
SBAB	28906609	3,61%	2025-11-12	12 166 000	12 166 000
				34 910 000	24 578 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 332 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld				24 578 000	245 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 245 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				36 500 000	36 500 000
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				0	3 691
Övriga upplupna kostnader				118 148	174 713
Förutbetalda hyror och avgifter				283 026	279 067
				401 174	457 471

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Varberg

..... Agnetha Mohr	 Britt-Marie Forsberg	 Christer Allestad
..... Christina Bolinder	 Tord Granhäll	

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

..... Christine Persson Av föreningen vald revisor	 Magnus Emilsson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rullstensbacken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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. Risker 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 Brf Rullstensbacken för räkenskapsåret 2024 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 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 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-MARIE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:44:58



TORD GRANHÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 08:35:53



CHRISTER ALLESTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:01:28



CHRISTINA BOLINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:00:42



AGNETHA MOHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:24:31



CHRISTINE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:28:55



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:54:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:26:57



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:51:56



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.