

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsförening Rullstensbacken i Varberg

Org nr 769634-9757

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2021-01-01--2021-12-31,**  
föreningens 4:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### 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 gareglängor, 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)

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 följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	300,2	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	46 st		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
<b>Totalt</b>		<b>52 st</b>		<b>3921,9</b>	<b>m2</b>
Garage		21 st			
Miljöhus		1 st			

\*Under året har uppdagats att det vid övertagandet 2018 uppgetts fel ytor och det som redovisas nu är det som har gällt sedan 2018. Föreningen har 51 bostäder, samt en lokal.

ERK<sup>1</sup>  
all  
w

## Väsentliga händelser under 2021 och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Hissmodernisering av båda hissarna. Kostnaderna fördelas en hiss 2021 och en 2022
- Byte av maskiner i tvättstuga i hus 3, samt målning av denna
- OVK blev framflyttad från 2020 pga av Corona-pandemin
- Uppsättning av två st laddstolpar med fyra eluttag för elbilar

Föreningen har anlitat HSB för framtagande av Underhållsplan. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2021-09-07.

I budgeten för 2022 har det avsatts 686 000 kr till framtida underhåll. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 4 100 000 kr. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Underhåll av två skyddsrum

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 556 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2022 har man beslutat att ej höja avgifterna fr o m 2022-01-01.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 35 645 000 då en amortering på 245 000 kronor gjorts under året.

### 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
- Skyddsrumsspecialisten
- Säkra Hus, HSB

TORÉN  
2  
C/S  
cell  
H-

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls inte som vanligt p g a Corona-pandemin. Istället hölls ett möte av poströstkaraktär där alla fått chans att rösta via ett utsänt formulär. Mötet hölls ute på gården 2021-06-08 där 28 medlemmar hade poströstat.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Britt-Marie Forsberg	ordförande
Christina Bolinder	vice ordförande
Tord Granhäll	sekreterare
Agnetha Mohr	ekonomiansvarig
Kim Lee Fransson	ledamot
Thomas Berglund	suppleant
Christer Allestad	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Britt-Marie Forsberg och ledamöterna Tord Granhäll och Agnetha Mohr, samt suppleanterna Thomas Berglund och Christer Allestad.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden inkl konstituerande och budgetmöte. P g a Coronapandemin har mötena hållits utomhus när vädret tillätit och sedan utspridda i ordförandes vardagsrum, samt via Skype. Styrelsen sammanträder andra onsdagen i varje månad förutom i juli. Styrelsen har gett ut nio informationsblad till medlemmarna under året. Styrelsen har antagit en arbetsordning som har arbetats efter. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

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

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

Valberedning har varit Bengt Nilsson, sammankallande, samt Anette Johansson.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 958	2 942	2 961	2 429
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 171	-948	-1 716	-422
Soliditet i %	61	62	62	63
Balansomslutning, tkr	95 422	96 321	97 445	99 525
Eget kapital, tkr	58 529	59 699	60 647	62 363
Taxeringsvärde, tkr	57 957	57 957	57 957	45 784
- varav byggnad, tkr	38 294	38 294	38 294	32 295
Underhållsfond tkr	237	216	164	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	556	556	556	556*
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	9 089	9 170	9 232	9 326
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	109	132	130	126*
Belåningsgrad i %	61	61	62	80

\*Nyckeltal för 2018 har omräknats för att visa kostnader och intäkter för ett helt kalenderår för framtida jämförbarhet.

3  
16  
1009  
11

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 785 704	0	215 982	-2 354 375	-947 978
Avsättning underhåll 2021			650 000	-650 000	
Ianspråk underhåll 2021			-628 511	628 511	
Överföring till bal resultat				-947 978	947 978
Årets resultat					-1 170 537
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>62 785 704</b>	<b>0</b>	<b>237 471</b>	<b>-3 323 842</b>	<b>-1 170 537</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-3 323 842
Årets resultat	-1 170 537
	<u>-4 494 379</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	-4 494 379
	<u>-4 494 379</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 237 471 kr.

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

4 Tork  
AB  
all  
KX

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 957 791	2 941 979
Summa rörelsens intäkter		2 957 791	2 941 979
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 404 555	-1 200 474
Periodiskt underhåll	Not 3	-628 511	-498 425
Övriga externa kostnader	Not 4	-13 125	-17 120
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-114 172	-114 319
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 548 441	-1 544 572
Summa rörelsens kostnader		-3 708 804	-3 374 911
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-751 013</b>	<b>-432 932</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 649	3 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 173	-518 068
Summa finansiella poster		-419 524	-515 046
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 170 537</b>	<b>-947 978</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-1 170 537	-947 978
Reservering till fond för yttre underhåll		-650 000	-550 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		628 511	498 425
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-1 192 026</b>	<b>-999 553</b>

TORG AB  
 [Signature] 5  
 [Signature]

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	62 763 511	64 305 030
Mark			29 900 000	29 900 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	53 132	21 366
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	57 145	0
			<u>92 773 788</u>	<u>94 226 396</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>92 773 788</u>	<u>94 226 396</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		Not 10	2 452	-78 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	<u>534 003</u>	<u>107 101</u>
			536 455	28 420

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	203 902	200 000
---------------------------------	--	--------	---------	---------

*Kassa och bank*

Kassa och bank		Not 13	<u>1 908 265</u>	<u>1 787 044</u>
			1 908 265	1 787 044

Summa omsättningstillgångar			<u>2 648 622</u>	<u>2 015 464</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar****95 422 410****96 241 860**

14

TORH Oh  
all  
6  
at

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 785 704	62 785 704
Fond för yttre underhåll	237 471	215 982
	<u>63 023 175</u>	<u>63 001 686</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 323 841	-2 354 374
Årets resultat	-1 170 537	-947 978
	<u>-4 494 378</u>	<u>-3 302 352</u>
Summa eget kapital	<u>58 528 797</u>	<u>59 699 334</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>12 167 000</u>	<u>24 333 000</u>
	12 167 000	24 333 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 23 478 000	11 557 000
Leverantörsskulder	731 342	244 571
Skatteskulder	161 905	80 448
Övriga skulder	Not 15 60 722	60 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 294 644	266 785
	<u>24 726 613</u>	<u>12 209 526</u>
Summa skulder	<u>36 893 613</u>	<u>36 542 526</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>95 422 410</b></u>	<u><b>96 241 860</b></u>

TORL  
all  
7  
Omb

## Noter

2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
--------------------------	--------------------------

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	1,9
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 framåttriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, läneskulder 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.

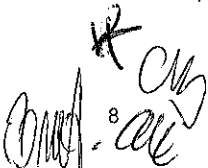
**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**


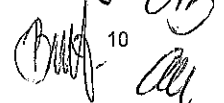
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Totale  


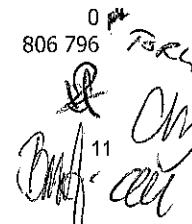
Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, 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.			
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
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.			
<b>Avsättningar</b>			
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.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 177 292	2 177 292
	Hyror	677 122	662 055
	Elintäkter	2 669	1 656
	Vattenintäkter	91 905	82 839
	Övriga intäkter	8 803	18 137
		<b>2 957 791</b>	<b>2 941 979</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	303 660	254 323
	Reparationer	111 509	63 041
	El	117 802	79 986
	Uppvärmning	340 551	318 930
	Vatten	188 163	164 595
	Sophämtning	77 859	75 580
	Övriga avgifter	39 596	47 469
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 979	80 449
	Förvaltningsarvoden	90 510	89 151
	Övriga driftskostnader	52 926	26 951
		<b>1 404 555</b>	<b>1 200 474</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	628 511	498 425
		<b>628 511</b>	<b>498 425</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	13 125	17 120
		<b>13 125</b>	<b>17 120</b>

TOP L  
 OR  
 Omd - cell

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	96 407	96 600
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	15 765	15 719
		<u>114 172</u>	<u>114 319</u>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 541 519	1 541 519
	Inventarier	6 922	3 053
		<u>1 548 441</u>	<u>1 544 572</u>

TORC  
  
  
 10  
 all

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är heit avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2111 1993				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	68 672 667	68 672 667			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 672 667	68 672 667			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 367 637	-2 826 118			
Årets avskrivningar	-1 541 519	-1 541 519			
Utgående avskrivningar	-5 909 156	-4 367 637			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>62 763 511</b>	<b>64 305 030</b>			
Taxeringsvärde för Rullstenen 2					
Byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000			
Byggnad - lokaler	294 000	294 000			
	38 294 000	38 294 000			
Mark - bostäder	19 200 000	19 200 000			
Mark - lokaler	463 000	463 000			
	19 663 000	19 663 000			
Taxeringsvärde totalt	57 957 000	57 957 000			
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>					
Ingående anskaffningsvärde	30 525	30 525			
Årets investeringar	38 688	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 213	30 525			
Ingående avskrivningar	-9 159	-6 106			
Årets avskrivningar	-6 922	-3 053			
Utgående avskrivningar	-16 081	-9 159			
<b>Bokfört värde</b>	<b>53 132</b>	<b>21 366</b>			
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Årets investering	57 145	0			
Utgående anskaffningsvärde	57 145	0			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	324	-78 681			
Övriga fordringar	2 128	0			
	2 452	-78 681			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	534 003	107 101			
	534 003	107 101			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SBAB Placeringskonto					203 902
					203 902
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Varbergs sparbank	596 706	980 248			
Varbergs sparbank swichkonto	1 015	0			
SBAB konto	1 310 544	806 796			

11  


Noter	2021-12-31	2020-12-31
	1 908 265	1 787 044

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	28906536	0,96%	2025-11-14	12 167 000	0
SBAB	28903162	0,64%	2022-03-01	11 312 000	11 312 000
SBAB	28906609	1,86%	2022-12-09	12 166 000	12 166 000
				35 645 000	23 478 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 167 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 420 000

Kortfristig del av långfristig skuld **23 478 000** **11 557 000**

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

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttaga pantbrev i fastighet 36 500 000 36 500 000

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder 60 722 60 722  
**60 722** **60 722**

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader 1 232 3 849  
Övriga upplupna kostnader 76 341 10 000  
Förutbetalda hyror och avgifter 217 071 252 936  
294 644 266 785

Torin  
Buss 12  
all

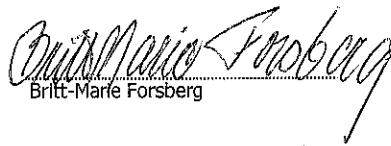
**Noter**

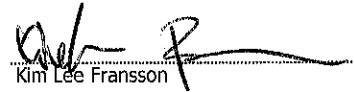
**2021-12-31**

**2020-12-31**

Varberg 16,3 2022

  
Agnetha Mohr


  
Britt-Marie Forsberg

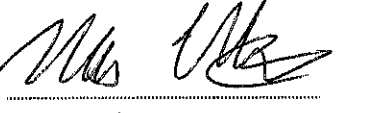
  
Kim Lee Fransson

  
Christina Bolinder

  
Tord Granhäll

Vår revisionsberättelse har 2022 - 03 - 23 upprättats beträffande denna årsredovisning

  
Christine Persson  
Av föreningen vald revisor

  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rullstensbacken i Varberg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 uppger, 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 Brf Rullstensbacken i Varberg för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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:

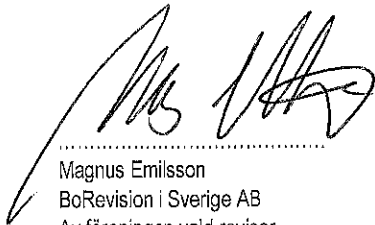
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

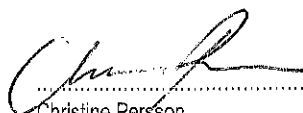
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den 16/3 2022

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Christine Persson  
Av föreningen vald revisor