



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås

Org. nr. 716409-7847

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**  
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1963, 1967 och 1972 på fastigheten i Sandared 1:529, Sandared 1:537, Sandhult-Rydet 1:145 och Sandhult-Rydet 1:161 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Sanderökroken 1-20 och Rullstensvägen 17, 19, 21, 23, 25 och 27.

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 bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14 st	1 rok	604,0 m <sup>2</sup>
		41 st	2 rok	2 418,0 m <sup>2</sup>
		52 st	3 rok	3 900,0 m <sup>2</sup>
		107 st		6 922,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	42 st		389,0 m <sup>2</sup>
		12 st		
		108 st		
		162 st		389,0 m <sup>2</sup>
Totalt		269 st		7 311,0 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Löpande reparationer har skett i normalomfattning. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av fönster i samtliga fastigheter.
- Lampor och sensorer bytta i tvättstugor.
- Installation av nya skymningsrelä- och batteribyte.
- Asbestsanering och renovering balkongskivor.
- Ventilationskontroll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av elmätare i hus 23, 25 och 27, OVK-besiktning, återuppbyggnad av cykelförråd som brann ner under året samt göra fint på trädgårdsytor.

Styrelsen planerar även för byte av armaturer och belysning i trappuppgång för att minska energiförbrukningen.

I övrigt sker underhåll efter behov.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 4% fr.o.m. 2024-01-01. Styrelsen anser att man i normalfallet skall höja årsavgifterna

### Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -61 991 kr för 2023.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering, utrangering och stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 274 kr/kvm samt ett positivt kassaflöde. Högre räntekostnader samt prisökningar för drift har också bidragit till det negativa resultatet.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 821 804 kr.

Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2024-01-01.

### Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 5 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 126 medlemmar (fg år 125 medlemmar). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

### Styrelsens sammansättning har under året varit:

Magnus Forsberg	ordförande
Caroline Lundkvist	sekreterare
Joakim Lundkvist	ledamot
Valentina Cardozo	ledamot
Mari Zätther	ledamot
Baltzar Balder	ledamot utsedd av HSB
Sarah Smedman	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Magnus Forsberg, Caroline Lundkvist och Joakim Lundkvist.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Forsberg, Joakim Lundkvist, Caroline Lundkvist och Mari Zätther, två i förening.

Vicevärd har varit Joakim Lundkvist.

Revisor har varit Siv Eriksson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Joakim Lundkvist med Mari Zätther som suppleant.

Valberedning har varit Joakim Lundkvist och Caroline Lundkvist.



## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 189	6 072	5 949	5 865	5 816
Resultat efter finansiella poster, tkr	-62	574	10	-31	-1 234
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	855	823	807	791	791
Skuldsättning per kvm	1 987				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 098				
Sparande per kvm	274				
Räntekänslighet, %	2,5				
Energikostnad per kvm	232				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96				

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

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	664 100	0	4 130 332	7 474 718	574 070
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				574 070	-574 070
				8 048 788	
Reservering till yttre underhåll -23			690 000	-690 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-1 179 841	1 179 841	
Årets resultat					-61 991
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>664 100</b>	<b>0</b>	<b>3 640 491</b>	<b>8 538 629</b>	<b>-61 991</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	8 538 629
Årets resultat	<u>-61 991</u>
Till stämmans förfogande	8 476 638

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspårkst av fond för yttre underhåll pga utrangeringskostnad	-92 352
Balanserad vinst	<u>8 568 990</u>
	8 476 638

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 548 139 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 189 180	6 071 553
Summa rörelsens intäkter		<u>6 189 180</u>	<u>6 071 553</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 495 541	-3 215 557
Periodiskt underhåll		-1 179 841	-1 141 850
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 600	-48 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 028	-159 967
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-883 795	-713 939
Övriga rörelsekostnader		<u>-92 352</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 861 157</u>	<u>-5 280 113</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>328 024</b>	<b>791 440</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 672	24 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-431 687</u>	<u>-241 494</u>
Summa finansiella poster		<u>-390 015</u>	<u>-217 370</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-61 991</b>	<b>574 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-61 991</b>	<b>574 070</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-61 991	574 070
Reservering till fond för yttre underhåll		-690 000	-624 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 179 841	1 141 850
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>427 850</b>	<b>1 091 920</b>

			<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	23 844 160	17 126 246
Mark			605 050	605 050
Markanläggningar		Not 7	240 285	273 518
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	7 229 463
			<u>24 689 495</u>	<u>25 234 277</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			24 689 995	25 234 777
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			2 768	14 493
Avräkningskonto HSB Göta			3 767 485	4 712 786
Övriga fordringar		Not 10	38 259	33 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			313 652	292 193
			<u>4 122 164</u>	<u>5 052 940</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			4 122 164	5 052 940
<b>Summa tillgångar</b>			<b>28 812 159</b>	<b>30 287 717</b>



		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		664 100	664 100
Fond för yttre underhåll		<u>3 640 491</u>	<u>4 130 332</u>
		4 304 591	4 794 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 538 629	7 474 718
Årets resultat		<u>-61 991</u>	<u>574 070</u>
		8 476 638	8 048 788
Summa eget kapital		12 781 229	12 843 220
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>8 447 286</u>	<u>13 760 206</u>
		8 447 286	13 760 206
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 077 920	1 375 420
Leverantörsskulder		661 461	451 950
Skatteskulder		12 155	8 939
Fond för inre underhåll		34 246	34 246
Övriga skulder	Not 12	37 195	42 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>760 668</u>	<u>1 771 013</u>
		7 583 644	3 684 291
Summa skulder		16 030 930	17 444 497
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 812 159</b>	<b>30 287 717</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-61 991	574 070
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	92 352	0
Avskrivningar	<u>883 795</u>	<u>713 939</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	914 156	1 288 009
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 526	20 740
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-803 146</u>	<u>1 043 922</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	96 484	2 352 671
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-431 365</u>	<u>-7 183 088</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-431 365	-7 183 088
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-610 420</u>	<u>6 608 124</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-610 420	6 608 124
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-945 301</b>	<b>1 777 707</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>4 712 786</b>	<b>2 935 080</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>3 767 485</b>	<b>4 712 786</b>

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

## 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	2,0
Markanläggning	5,0

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, 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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 989 371 kr.		
<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	5 810 316	5 696 496
Hyror	234 366	228 272
Elintäkter	109 828	101 007
Övriga intäkter	48 968	63 429
Bruttoomsättning	6 203 478	6 089 204
Avgiftsbortfall	0	-3 517
Hysesbortfall	-14 298	-14 134
	<b>6 189 180</b>	<b>6 071 553</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	699 543	684 033
Reparationer	310 732	170 234
El	329 574	253 741
Uppvärmning	1 049 499	1 036 894
Vatten	315 623	311 615
Sophämtning	227 212	221 328
Kabel-TV, internet	22 303	21 316
Övriga avgifter	80 762	73 842
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	177 573	170 083
Förvaltningsarvoden	177 597	171 300
Övriga driftskostnader	105 123	101 171
	<b>3 495 541</b>	<b>3 215 557</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	15 000	11 200
Medlemsavgifter	37 600	37 600
	<b>52 600</b>	<b>48 800</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	46 600	59 800
Vicevärdsarvode	67 200	67 200
Revisorsarvode	1 200	1 200
Löner och andra ersättningar	11 000	7 600
Sociala kostnader	31 028	24 167
	<b>157 028</b>	<b>159 967</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	850 562	680 703
Markanläggningar	33 233	33 236
	<b>883 795</b>	<b>713 939</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2097 1967,1972,1978,1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 381 147	35 381 147
Årets investeringar	7 660 828	0
Årets försäljning/ utrangering	-737 872	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>42 304 103</u>	<u>35 381 147</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 254 901	-17 574 198
Årets avskrivningar	-850 562	-680 703
Årets försäljning/utrangering	645 520	0
Utgående avskrivningar	<u>-18 459 943</u>	<u>-18 254 901</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23 844 160</b>	<b>17 126 246</b>
Taxeringsvärde för Sandared 1:529, Sandared 1:537 Sandhult-Rydet 1:145 och Sandhult-Rydet 1:161		
Byggnad - bostäder	53 800 000	53 800 000
Byggnad - lokaler	583 000	583 000
	<u>54 383 000</u>	<u>54 383 000</u>
Mark - bostäder	16 755 000	16 755 000
Mark - lokaler	172 000	172 000
	<u>16 927 000</u>	<u>16 927 000</u>
Taxeringsvärde totalt	71 310 000	71 310 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	664 736	664 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>664 736</u>	<u>664 736</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-391 218	-357 982
Årets avskrivningar	-33 233	-33 236
Utgående avskrivningar	<u>-424 451</u>	<u>-391 218</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>240 285</b>	<b>273 518</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 229 463	46 375
Årets investering	431 365	7 183 088
Omfört till byggnad	-7 660 828	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>7 229 463</u>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>



Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	38 069	30 467			
Övriga fordringar	190	3 000			
	<b>38 259</b>	<b>33 467</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	21951986	4,96%	2024-05-10	375 000	375 000
SBAB	32719384	3,92%	2032-07-09	7 275 000	150 000
SE-Banken Bolån	11228763	4,27%	2025-11-28	866 467	43 340
SE-Banken Bolån	11605400	4,27%	2025-11-28	556 239	57 080
SE-Banken Bolån	25770269	5,14%	2024-12-28	390 000	390 000
SE-Banken Bolån	37452211	0,88%	2024-05-28	5 062 500	5 062 500
				14 525 206	6 077 920
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>8 447 286</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 473 106
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>6 077 920</b>	<b>1 375 420</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 610 420 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 754 790	15 754 790
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				19 320	22 260
Arbetsgivaravgifter				17 611	17 877
Mervärdesskatt				0	-1 118
Övriga kortfristiga skulder				264	3 704
				<b>37 195</b>	<b>42 723</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				10 605	10 540
Övriga upplupna kostnader				257 713	1 283 711
Förutbetalda hyror och avgifter				492 350	476 762
				<b>760 668</b>	<b>1 771 013</b>

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Magnus Forsberg

Caroline Lundkvist

Joakim Lundkvist

Valentina Cardozo

Mari Johanna Zätther

Baltzar Balder

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

Siv Eriksson

Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås, org.nr. 716409-7847

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siv Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS FORSBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:43:21



**CAROLINE LUNDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:17:34



**MARI JOHANNA ZÄTHER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 10:35:00



**JOAKIM LUNDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:19:44



**BALTZAR BALDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:20:35



**VALENTINA CARDOZO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:45:38



**SIV ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:48:43



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:28:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIV ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:17:21



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:29:05



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.