



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Rullstensbacken

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Rullstensbacken i Varberg

Org nr 769634-9757

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31,
föreningens 6:e verksamhetsår.

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.

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	m ²
		20 st	2 rok	1 335,7	m ²
		12 st	3 rok	958,4	m ²
		9 st	4 rok	855,0	m ²
	Lokal*	1 st	4 rok	113,7	m ²
Summa			3456,6	m ²	
Hyresrätter	3 st	2 rok	199,3	m ²	
	1 st	3 rok	75,3	m ²	
	2 st	4 rok	190	m ²	

CP
1 TORE
all BMF
ON CA

	Summa	6 st	464,6	m2
Totalt		51 st	3913,9	m2
Garage		21 st platser i två längor		
Miljöhus		1 st		

Väsentliga händelser under 2023 och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Anlitat HSB som konsult för att ta fram anbudsunderlag för genomförande av renovering av UC ang värme mm.
- Underhåll av de altaner som tillhör föreningen. De fem lägenheter som ligger på bottenplanen har träplank och dessa tillhör föreningen, dessa har bytts ut och satts upp med nytt trä. De två altangolven i lägenheterna på våningsplan 7 har trägolv som också hör till föreningen, dessa har bytts ut. I samband med detta upptäcktes ett dolt fel på den ena altanen, vilket innebär ett större åtgärdsjobb som kommer att utföras längre fram på 2024.
- Byte av entrédörrar samt insättning av kodlås. Detta skedde dock i början av 2024 då leveranstiden för dessa dörrar var längre än förväntat.

Övriga händelser

- Föreningen antog nya stadgar på föreningsstämman enligt de lagkrav som finns. Det innebar också att en extra föreningsstämma hölls 23-08-30 på uteplatsen för att de nya stadgarna skulle bli antagna. I samband med denna anordnades en grillkväll.
- Föreningen har anlitat HSB för framtagande av Underhållsplan. Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med representant från HSB 2023-09-07.
- På varje våningsplan har satts upp siffror som visar vilken våning det är.
- På fyra ställen har skyltar satts upp, vid varje ingång, med information om att det är en brf samt att hundar inte får rastas på vår mark.
- För att stänga till infarten till gården från gång- & cykelvägen utmed Brearedsvägen har en betongsugga satts upp.
- Installation av hjärtstartare har skett i hus 1 och utbildning av två boende samt personal på gruppboendet har genomförts.
- Bytt filter i väggventilation i samtliga lägenheter
- Två trappor ute på gården har iordningsställts så att de håller måtten för Säkra Hus
- Lampan på baksidan av hus 1, som lyser upp gången ut mot gång- & cykelvägen, har bytts ut.
- Vi har gått med som medlemmar i Bostadsrätterna där vi bla kan få juridisk hjälp.
- Föreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 15 324 000 kr.

Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Under 2024 planeras värmeinjustering och byte av fjärrvärmeväxlare i UC.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har beslutats att även höja med 6 % fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer en fast avgift för vatten.

C.P. 2 708 4
all B.M.H.
O.K. G

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 35 155 000 då en amortering på 245 000 gjorts under året.

Upplysning förlust

Föreningen har ett negativt årets resultat för 2023. En faktor som har påverkat årets resultat är de ökade räntekostnaderna. På grund av den stigande räntan innebar det ökade kostnader. Under 2023 har räntekostnaderna fördubblats. Föreningen har även en ansamlad förlust. Föreningen är ombildad och är inne på sitt 6:e verksamhetsår. Däremot har föreningen ett positivt kassaflöde. Beräknar man resultatet efter amortering istället för avskrivning går föreningen även med ett positivt resultat. 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
- Skyddsrumsspecialisten
- Säkra Hus, HSB
- Varbergs Energi ang fjärrvärmens
- Hjärtstartaren

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls i Folkets Hus 2023-05-31 där 25 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
Carina Carlsson	suppleant avgick augusti 2023
Krister Johansson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Britt-Marie Forsberg, Agnetha Mohr och Christer Allestad, samt suppleant Carina Carlsson och Krister Johansson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden inkl konstituerande och budgetmöte, ett möte har varit inställt. Mötena har hållits utomhus när vädret tillåtit och i ordf vardagsrum, samt via Skype. Styrelsen sammanträder andra onsdagen i varje månad förutom juli. *MB*

3 Torck
CP all Britt-
MB G

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsätt, tkr	3 193	2 989	2 958	2 942	2 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 040	-1 180	-1 171	-948	-1 716
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	721	680			
*)					
Skuldsättning kr/kvm	8 965	9 028			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 516	10 590			
Sparande per kvm	169	230			
Räntekänslighet, %	14,6	15,6			
Energikostnad per kvm	181	171			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	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	388 054	-4 644 961	-1 179 529
Avsättning underhåll 2023			747 000	-747 000	
Ianspråk underhåll 2023			-215 414	215 414	
Överföring till bal resultat				-1 179 529	1 179 529
Årets resultat					-1 039 733
Belopp vid årets slut	62 785 704	0	919 640	-6 356 075	-1 039 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-6 356 075
Årets resultat	-1 039 733
	<u>-7 395 808</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	-7 395 808
	<u>-7 395 808</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 919 640 kr.

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

4 Toka
All
C.P
B.M
G

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 193 456	2 982 285
Summa rörelsens intäkter		<u>3 193 456</u>	<u>2 982 285</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 446 986	-1 447 011
Periodiskt underhåll		-215 414	-596 417
Övriga externa kostnader	Not 3	-14 500	-13 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 820	-113 939
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 486 316	-1 486 316
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 287 036</u>	<u>-3 657 433</u>
		-93 580	-675 148
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 595	9 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-977 748</u>	<u>-514 050</u>
Summa finansiella poster		<u>-946 153</u>	<u>-504 381</u>
		-1 039 733	-1 179 529
Resultat efter finansiella poster			
		-1 039 733	-1 179 529
Årets resultat			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 039 733	-1 179 529
Reservering till fond för yttre underhåll		-747 000	-747 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		215 414	596 417
		-1 571 319	-1 330 112
Resultat efter fondförändring			

ALL
 CP
 BMS
 TOR
 5
 0107

Balansräkning**2023-12-31** **2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	59 818 571	61 291 041
Mark			29 900 000	29 900 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	94 677	108 523
			<u>89 813 248</u>	<u>91 299 564</u>

Summa anläggningstillgångar

89 813 248 91 299 564**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			200	-97
Övriga fordringar	Not 8		824	3 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9		85 053	63 763
			<u>86 077</u>	<u>66 673</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10		200 000	206 154
---------------------------------	--------	--	---------	---------

Kassa och bank

Bankkonton	Not 11		<u>2 171 049</u>	<u>1 956 103</u>
			2 171 049	1 956 103

Summa omsättningstillgångar

2 457 126 2 228 930**Summa tillgångar****92 270 374** **93 528 494**

all Test
C.P. Brisk
CO G

Balansräkning**2023-12-31** **2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

62 785 704 62 785 704

Fond för yttre underhåll

919 640 388 054

63 705 344 63 173 758*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-6 356 075 -4 644 961

Årets resultat

-1 039 733 -1 179 529-7 395 808 -5 824 489

Summa eget kapital

56 309 536 57 349 268**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 34 910 000 24 333 00034 910 000 24 333 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 245 000 11 067 000

Leverantörsskulder

168 454 160 904

Skatteskulder

179 913 169 574

Övriga skulder

Not 13 0 62 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 457 471 386 4581 050 838 11 846 226

Summa skulder

35 960 838 36 179 226**Summa eget kapital och skulder****92 270 374** **93 528 494**

all
CP
015
7
10/10/23

Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken, 769634-9757

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 039 733	-1 179 529
Avskrivningar	1 486 316	1 486 316
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>446 583</u>	<u>306 787</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 404	469 782
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 612	-469 387
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>453 791</u>	<u>307 183</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	57 145
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-69 237
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-12 092</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-245 000	-245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-245 000</u>	<u>-245 000</u>
Årets kassaflöde	208 791	50 091
Likvida medel vid årets början *)	2 162 257	2 112 167
Likvida medel vid årets slut *)	2 371 049	2 162 257

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

AM *TOP C*
C.P. Bmj C
AM

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 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
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.		
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	2 307 904	2 177 292
Hyror	734 940	693 455
Elintäkter	4 549	3 169
Vattenintäkter	102 336	95 439
Övriga intäkter	43 727	12 930
	3 193 456	2 982 285
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	315 510	301 600
Reparationer	82 601	38 517
El	134 853	156 849
Uppvärmning	360 206	327 563
Vatten	215 056	187 396
Sophämtning	101 239	94 984
Övriga avgifter	51 754	50 065
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 651	86 199
Förvaltningsarvoden	100 978	92 487
Övriga driftskostnader	57 139	111 351
	1 446 986	1 447 011

11

AM

TORC

10

C.P. Cam - G

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 500	13 750
		14 500	13 750
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	107 000	94 656
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	14 820	13 383
		123 820	110 039
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	3 900
		0	3 900
	Totalt	123 820	113 939
Not 5	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

all
 Totalt
 C.P. Bred - C
 MA

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 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	-7 381 626	-5 909 156			
Årets avskrivningar	-1 472 470	-1 472 470			
Utgående avskrivningar	-8 854 096	-7 381 626			
Utgående bokfört värde	59 818 571	61 291 041			
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 7 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	138 450	69 213			
Årets investeringar	0	69 237			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 450	138 450			
Ingående avskrivningar	-29 927	-16 081			
Årets avskrivningar	-13 846	-13 846			
Utgående avskrivningar	-43 773	-29 927			
Bokfört värde	94 677	108 523			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	824	879			
Övriga fordringar	0	2 128			
	824	3 007			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 053	63 763			
	85 053	63 763			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SBAB placeringskonto					200 000
					200 000
Not 11 Bankkonton					
Varbergs Sparbank		1 018 320			835 613
Varbergs Sparbank swishkonto		5 425			2 530
SBAB konto		1 147 303			1 117 961
		2 171 049			1 956 104

All

Toru

12

C.P

1/10

BMD

7/10

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	28903162	4,13%	2026-11-17	10 822 000	245 000	
SBAB	28906536	0,96%	2025-11-14	12 167 000	0	
SBAB	28906609	3,61%	2025-11-12	12 166 000	0	
				35 155 000	245 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 910 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 930 000	
Kortfristig del av långfristig skuld					245 000	11 067 000
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 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					0	1 170
Arbetsgivaravgifter					0	398
Övriga kortfristiga skulder					0	60 722
					0	62 290
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					3 691	32 683
Övriga upplupna kostnader					174 713	85 796
Förutbetalda hyror och avgifter					279 067	267 979
					457 471	386 458

Call
TORR
C.P.
CM
Budj.
13

Noter

2023-12-31

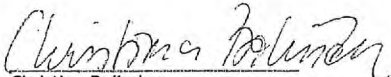
2022-12-31


Varberg 10/17 2024


Agnetha Mohr



Britt-Marie Forsberg

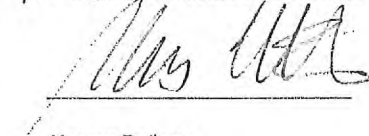

Christer Allestad


Christina Bolinder


Tord Granhäll

Vår revisionsberättelse har 2024 - 09 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning


Christine Persson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB

CP
C.P
TORC
14
CA

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

CP

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken för räkenskapsåret 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 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:

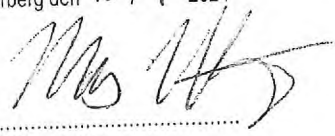
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

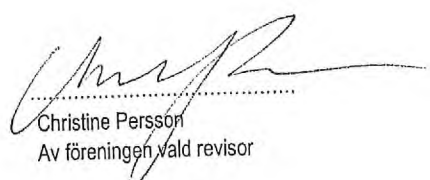
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 överträdelse 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 den 18/4 2024


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Christine Persson
Av föreningen vald revisor