



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås

Org.nr: 716409-7847

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås

Org. nr. 716409-7847

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 ²
		41 st	2 rok	2 418,0 m ²
		52 st	3 rok	3 900,0 m ²
		107 st		6 922,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	42 st		389,0 m ²
		Garage	12 st	
		P-platser	108 st	
		162 st	389,0 m ²	
Totalt		269 st		7 311,0 m ²

ed

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fasad och sockelreovering Rullstensvägen 32-25-27.
- Lagning av bortfallen puts på sockeln Rullstensvägen 19-21.
- Ventilationskontroll och tillhörande nödvändiga åtgärder.
- Målning och reovering av cykelrum och parkbänkar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Reovering av fasad, sockel och balkonger Rullstensvägen 17. Utöver detta planeras för ommålning av källargångar och tvättstugor samt byte av LED-lampor i källargångar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 791 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslöt höja årsavgifterna 2% från 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 013 922 kr. Under året har föreningen amorterat 486 420 kr, vilket ger en amorteringstakt på 19 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. På stämman deltog 14 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 119 medlemmar. Vid slutet av år 2019 hade föreningen 121 medlemmar. 14 st medlemmar har utträtt ur föreningen och 12 st har tillkommit. 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 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

ed



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Nils Andersson	ordförande
Birgitta Andersson	sekreterare
Magnus Forsberg	ledamot
Elisabeth Johansson	ledamot
Kent Jäverfelth	ledamot
Baltzar Balder	ledamot utsedd av HSB Göta
Maria Nilsson	suppleant
Hans Kloby	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Nils Andersson, Birgitta Andersson, Kent Jäverfelth, Magnus Forsbergs samt suppleant Maria Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nils Andersson, Kent Jäverfelth, Elisabeth Johansson och Magnus Forsberg, två i förening.

Vicevärdar har varit Birgitta Andersson och Hasse Kloby.

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 Nils Andersson med Kent Jäverfelth som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 865	5 816	5 820	5 921	5 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	-1 234	1 379	904	957
Soliditet	54%	54%	55%	51%	48%
Balansomslutning, tkr	22 513	22 946	24 727	23 696	23 543
Eget kapital, tkr	12 259	12 290	13 524	12 145	11 241
Taxeringsvärde, tkr	64 549	64 549	48 798	48 798	48 798
- varav byggnad, tkr	47 622	47 622	35 403	35 403	35 403
Underhållsfond tkr	5 575	6 568	9 069	8 004	7 211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	791	791	797	810	810
Belåningsgrad, %	14%	15%	20%	21%	23%
Bankskuld kr/m ²	1 233	1 299	1 366	1 433	1 592
Räntekostnader kr/m ²	19	22	23	27	34

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	664 100	0	6 568 146	6 291 844	-1 233 815
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				-1 233 815	1 233 815
				5 058 029	
Reservering till yttre underhåll -20			689 000	-689 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -20			-1 682 351	1 682 351	
Årets resultat					-31 420
Belopp vid årets slut	664 100	0	5 574 795	6 051 380	-31 420

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 058 029
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-689 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhålls motsvarande årets kostnad	1 682 351
Årets resultat	-31 420
Till stämmans förfogande	6 019 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	6 019 960
	6 019 960

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 574 795 kr.

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

el



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 864 763	5 816 033
Summa rörelsens intäkter		5 864 763	5 816 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 135 275	-2 956 255
Periodiskt underhåll		-1 682 351	-3 012 041
Övriga externa kostnader	Not 3	-84 785	-78 214
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-143 192	-136 748
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-713 939	-713 939
Summa rörelsens kostnader		-5 759 542	-6 897 198
Rörelseresultat		105 220	-1 081 164
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 396	6 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 036	-158 715
Summa finansiella poster		-136 640	-152 651
Resultat efter finansiella poster		-31 420	-1 233 815
Årets resultat		-31 420	-1 233 815
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-31 420	-1 233 815
Reservering till fond för yttre underhåll		-689 000	-511 000
Inspråktagande av fond för yttre underhåll		1 682 351	3 012 041
Resultat efter fondförändring		961 931	1 267 226

e



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås, 716409-7847

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	Not 6	18 487 652	19 168 355
Mark			605 050	605 050
Markanläggningar		Not 7	<u>339 990</u>	<u>373 226</u>
			19 432 692	20 146 631

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar 19 433 192 20 147 131

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			21 464	22 734
Avräkningskonto HSB Göta			2 773 560	2 464 286
Övriga fordringar		Not 9	34 859	49 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>249 834</u>	<u>262 610</u>
			3 079 717	2 799 041

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar 3 079 717 2 799 041

Summa tillgångar

22 512 909 22 946 172

ed

**Balansräkning****2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

664 100 664 100

Fond för yttre underhåll

5 574 795 6 568 146

6 238 895 7 232 246*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 051 380 6 291 844

Årets resultat

-31 420 -1 233 8156 019 960 5 058 029

Summa eget kapital

12 258 855 12 290 275**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10 2 965 002 9 013 9222 965 002 9 013 922*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10 6 048 920 486 420

Leverantörsskulder

531 057 396 601

Skatteskulder

14 081 8 517

Fond för inre underhåll

34 509 37 656

Övriga skulder

Not 11 11 341 30 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12 649 144 682 5427 289 052 1 641 975

Summa skulder

10 254 054 10 655 897**Summa eget kapital och skulder****22 512 909** **22 946 172**

cl

**Noter****2020-01-01** **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31****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 anskaffningsvärdet 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
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 framåtriktat.

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 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% 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.

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	5 475 240	5 475 240
	Hyror	198 924	296 532
	Elintäkter	106 422	124 405
	Övriga intäkter	113 929	34 316
	Bruttoomsättning	5 894 515	5 930 492
	Avgiftsbortfall	-16 115	0
	Hysesbortfall	-13 637	-114 459
		5 864 763	5 816 033

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	711 418	687 976
	Reparationer	99 058	114 754
	El	241 045	258 643
	Uppvärmning	994 231	993 227
	Vatten	288 446	232 129
	Sophämtning	195 850	198 339
	Övriga avgifter	58 818	53 480
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	160 843	155 279
	Förvaltningsarvoden	163 494	158 571
	Övriga driftskostnader	222 072	103 858
		3 135 275	2 956 255

ed



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås, 716409-7847

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 875	13 650
	Medlemsavgifter	72 910	64 564
		84 785	78 214
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	53 800	53 800
	Vicevärdsarvode	67 200	59 613
	Revisorsarvode	1 200	1 200
	Sociala kostnader	20 992	22 135
		143 192	136 748
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	680 703	680 703
	Markanläggningar	33 236	33 236
		713 939	713 939

ed



Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 6 Byggnader		
-----------------	--	--

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut

2097
1967,1972,1967,1963

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 381 147	33 265 980
Årets investeringar	0	2 644 550
Årets försäljning/ utträngning	0	-529 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 381 147	35 381 147

Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 212 792	-16 061 472
Årets avskrivningar	-680 703	-680 703
Årets försäljning/utträngning	0	529 383
Utgående avskrivningar	-16 893 495	-16 212 792

Utgående bokfört värde

18 487 652	19 168 355
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för Sandared 1:529, Sandared 1:537, Sandhult-Rydet 1:145 och Sandhult-Rydet 1:161

Byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
Byggnad - lokaler	622 000	622 000
	47 622 000	47 622 000

Mark - bostäder	16 755 000	16 755 000
Mark - lokaler	172 000	172 000
	16 927 000	16 927 000

Taxeringsvärde totalt

64 549 000	64 549 000
------------	------------

Not 7 Markanläggningar		
------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärde	664 736	664 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	664 736	664 736

Ingående ackumulerade avskrivningar	-291 510	-258 274
Årets avskrivningar	-33 236	-33 236
Utgående avskrivningar	-324 746	-291 510

Bokfört värde

339 990	373 226
----------------	----------------

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
----------------------------------------------	--	--

1 andel i HSB Göta ek.för.

500	500
-----	-----

6d



Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 9	Övriga fordringar				
	Skattekonto	31 859	46 411		
	Övriga fordringar	3 000	3 000		
		34 859	49 411		
Not 10	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	21951986	2,49%	2023-05-10	525 000	50 000
SE-Banken Bolån	11228763	0,98%	2022-11-28	996 487	43 340
SE-Banken Bolån	11605400	0,98%	2022-11-28	727 479	57 080
SE-Banken Bolån	25770269	1,45%	2022-12-28	570 000	60 000
SE-Banken Bolån	37452211	1,57%	2021-05-28	5 812 500	5 812 500
Stadshypotek Borås	434679	1,38%	2025-09-01	382 456	26 000
				9 013 922	6 048 920
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 965 002
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				6 581 822
	Kortfristig del av långfristig skuld			6 048 920	486 420
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			12 683 790	12 683 790
Not 11	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			4 200	18 180
	Arbetsgivaravgifter			3 130	11 785
	Mervärdesskatt			3 902	0
	Övriga kortfristiga skulder			109	274
				11 341	30 239
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			5 375	6 805
	Övriga upplupna kostnader			194 209	216 127
	Förutbetalda hyror och avgifter			449 560	459 610
				649 144	682 542

d

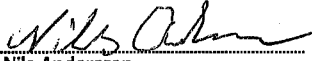


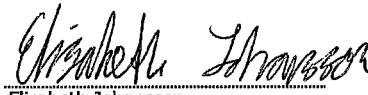
Noter

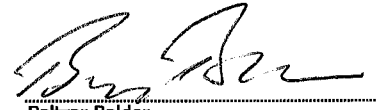
2020-12-31

2019-12-31

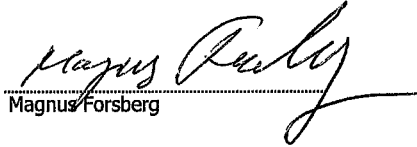
Borås 12/14 2021

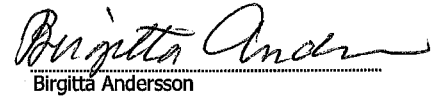

Nils Andersson


Elisabeth Johansson


Baltzar Balder


Kenth Jäverfelt

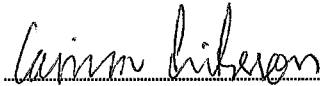

Magnus Forsberg


Birgitta Andersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 28 avgivits beträffande denna årsredovisning



Siv Eriksson
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rullen för år 2020.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsd 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 revisionsd 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 kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den 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 Brf Rullen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisor 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 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 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 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.

Borås den 28/4 2021



Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Siv Eriksson

Av föreningen vald revisor