



Styrelsen för HSB Brf Rullen i Borås

Org.nr: 716409-7847

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rullen i Borås

Org. nr. 716409-7847

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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:

- Renovering balkonger och fasad
- Byte/renovering tak
- Värmeprojekt - nybyggnation fjärrvärmecentraler och kulvertar

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

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Målning cykelhus, eventuella åtgärder rörande ventilationen samt renovering fasad/gavlar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 791 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 500 342 kr. Under året har föreningen amorterat 486 420 kr, vilket ger en amorteringstakt på 20 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.

HSB Göta har under året delat ut en bonus till föreningen på 21 776 kr.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 121 medlemmar. Vid slutet av år 2018 hade föreningen 121 medlemmar. 14 st medlemmar har utträtt ur föreningen och 14 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 lägenhetsöverlåtelse skett.



Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Nils Andersson och Maria Nilsson samt suppleanterna Hasse Kloby och Elisabeth Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nils Andersson, Kent Jäverfelth, Maria Nilsson och Magnus Forsberg, två i förening.

Vicevärdar har varit Hasse Kloby och Birgitta Andersson.

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.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 816	5 820	5 921	5 925	6 039
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 234	1 379	904	957	1 213
Soliditet	54%	55%	51%	48%	45%
Balansomslutning, tkr	22 946	24 727	23 696	23 543	22 810
Eget kapital, tkr	12 290	13 524	12 145	11 241	10 284
Taxeringsvärde, tkr	64 549	48 798	48 798	48 798	41 748
- varav byggnad, tkr	47 622	35 403	35 403	35 403	31 946
Underhållsfond tkr	6 568	9 069	8 004	7 211	6 829
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	791	797	810	810	784
Belåningsgrad, %	15%	20%	21%	23%	27%
Bankskuld kr/m ²	1 299	1 366	1 433	1 592	1 566
Räntekostnader kr/m ²	22	23	27	34	38

cd



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	664 100	0	9 069 187	2 411 766	1 379 037
Resultatdisp enl stämmobeslut -18				<u>1 379 037</u>	-1 379 037
				3 790 803	
Reservering till yttre underhåll -19			511 000	-511 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -19			-3 012 041	3 012 041	
Årets resultat					-1 233 815
Belopp vid årets slut	664 100	0	6 568 146	6 291 844	-1 233 815

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 790 803
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-511 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhålls motsvarande årets kostnad	3 012 041
Årets resultat	<u>-1 233 815</u>
Till stämmans förfogande	5 058 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>5 058 029</u>
	5 058 029

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 568 146 kr.

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

ed



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 816 033	5 820 494
Summa rörelsens intäkter		5 816 033	5 820 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 956 255	-3 121 784
Periodiskt underhåll		-3 012 041	-306 619
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 214	-74 564
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 748	-169 847
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-713 939	-608 887
Summa rörelsens kostnader		-6 897 198	-4 281 701
Rörelseresultat		-1 081 164	1 538 793
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 065	6 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 715	-166 321
Summa finansiella poster		-152 651	-159 756
Årets resultat		-1 233 815	1 379 037
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 233 815	1 379 037
Reservering till fond för yttre underhåll		-511 000	-1 118 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		3 012 041	306 619
Resultat efter fondförändring		1 267 226	567 656

e

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	19 168 355	17 204 508
Mark		605 050	605 050
Markanläggningar	Not 7	373 226	406 462
		<u>20 146 631</u>	<u>18 216 020</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 20 147 131 18 216 520

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 734	13 170
Avräkningskonto HSB Göta		2 464 286	6 225 200
Övriga fordringar	Not 9	49 411	38 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 610	233 833
		<u>2 799 041</u>	<u>6 510 373</u>

Summa omsättningstillgångar 2 799 041 6 510 373

Summa tillgångar**22 946 172** **24 726 893**

e

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

664 100

664 100

Fond för yttre underhåll

6 568 146

9 069 187

7 232 2469 733 287*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 291 844

2 411 766

Årets resultat

-1 233 8151 379 0375 058 0293 790 803

Summa eget kapital

12 290 27513 524 090**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

9 013 9229 500 342

9 013 922

9 500 342

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

486 420

486 420

Leverantörsskulder

396 601

480 813

Skatteskulder

8 517

2 101

Fond för inre underhåll

37 656

37 656

Övriga skulder

Not 11

30 239

39 436

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

682 542656 0361 641 9751 702 462

Summa skulder

10 655 89711 202 804**Summa eget kapital och skulder****22 946 172****24 726 893**

C

**Noter****2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****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
Markanläggningar	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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

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	5 514 571
	Hyror	296 532	284 511
	Elintäkter	124 405	110 769
	Övriga intäkter	34 315	32 304
	Bruttoomsättning	5 930 492	5 942 155
	Hysesbortfall	-114 459	-121 661
		5 816 033	5 820 494

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	687 976	645 352
	Reparationer	114 753	249 361
	El	258 643	262 450
	Uppvärmning	993 227	1 059 769
	Vatten	232 129	226 215
	Sophämtning	198 339	193 496
	Kabel-TV	0	65 020
	Fastighetsförsäkring	53 480	52 541
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	155 279	148 863
	Förvaltningsarvoden	158 571	152 499
	Övriga driftskostnader	103 858	66 218
		2 956 255	3 121 784



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 650	10 000
	Medlemsavgifter	64 564	64 564
		78 214	74 564
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	53 800	64 000
	Vicevärdsarvode	59 613	67 200
	Revisorsarvode	1 200	1 200
	Sociala kostnader	22 135	37 447
		136 748	169 847
	Totalt	136 748	169 847
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	680 703	575 651
	Markanläggningar	33 236	33 236
		713 939	608 887

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2097
1967, 1972, 1967, 1963

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Årets investeringar
Årets försäljning/ utrangering
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

33 265 980	33 265 980
2 644 550	0
-529 383	0
<u>35 381 147</u>	<u>33 265 980</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Årets utrangering
Utgående avskrivningar

-16 061 472	-15 485 821
-680 703	-575 651
529 383	0
<u>-16 212 792</u>	<u>-16 061 472</u>

Utgående bokfört värde**19 168 355 17 204 508**Taxeringsvärde för Sandared 1:529, Sandared 1:537,
Sandhult-Rydet 1:145 och Sandhult-Rydet 1:161

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

47 000 000	34 778 000
622 000	625 000
<u>47 622 000</u>	<u>35 403 000</u>

Mark - bostäder
Mark - lokaler

16 755 000	13 228 000
172 000	167 000
<u>16 927 000</u>	<u>13 395 000</u>

Taxeringsvärde totalt

64 549 000 48 798 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

664 736	664 736
<u>664 736</u>	<u>664 736</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-258 274	-225 038
-33 236	-33 236
<u>-291 510</u>	<u>-258 274</u>

Bokfört värde**373 226 406 462****Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500**500**

e




Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		46 411	35 170		
Övriga fordringar		3 000	3 000		
		49 411	38 170		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11228763	0,98%	2022-11-28	1 039 827	43 340
SE-Banken Bolån	25770269	1,45%	2022-12-28	630 000	60 000
SBAB	21951986	2,49%	2023-05-10	575 000	50 000
Stadshypotek	403473	2,00%	2020-09-01	408 456	26 000
SE-Banken Bolån	11605400	0,98%	2022-11-28	784 559	57 080
SE-Banken Bolån	37452211	1,57%	2021-05-28	6 062 500	250 000
				9 500 342	486 420
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 013 922
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 068 242
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					486 420
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					12 683 790
					12 683 790
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				18 180	21 240
Arbetsgivaravgifter				11 785	18 087
Övriga kortfristiga skulder				274	109
				30 239	39 436
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				6 805	7 116
Övriga upplupna kostnader				216 127	224 474
Förutbetalda hyror och avgifter				459 610	424 446
				682 542	656 036




Noter

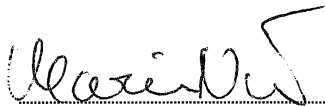
2019-12-31 2018-12-31

Borås 2013 2020

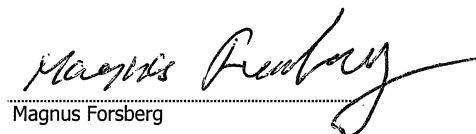

Nils Andersson


Birgitta Andersson


Baltzar Balder



Maria Nilsson


Kenth Jäverfelt


Magnus Forsberg

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Siv Eriksson


Carina Eriksson

Av föreningen vald revisor

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 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 Brf Rullen för år 2019 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 revisions sed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 20/3 2020



Carina Eriksson
2020-04-07
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Siv Eriksson

Av föreningen vald revisor