



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar 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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer 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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hultet 1:3. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarnas egna försäkringar hos försäkringsbolaget Protector.

Byggnadsår 1992-1994

Föreningens byggnad består av 78 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 67 st parkeringsplatser och 32 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. 5 st parkeringar och alla garage har laddpunkt för el-/hybridbil.

Fastighetens totala areal är 42 241 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 6 674 kvm. Total markyta är 12 447 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 47 miljoner kronor för den närmaste 30-årsperioden. Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. Underhållsplanen bildar även underlag för de underhållsåtgärder som budgeterats för 2023. Medel är fonderade och likvida medel skall vara disponibla för underhållsplanens omfattning för varje budgetperiod.

Föreningen har energideklarerat enligt gällande lagar och bestämmelser.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningen sköter fastighetsförvaltningen i egen regi och styrelsens arbetsområden är organiserade enligt detta.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Det har utförts obligatorisk ventilationskontroll och påföljande åtgärder är vidtagna och slutförda.
- Upprustning av fasaderna har fortsatt och är i allt väsentligt färdigt
- Varje lägenhet har inom ramen för befintlig avgift fått tillgång till snabbt bredband
- Dagar där vi gemensamt utförts arbeten, ätit mat och haft trevligt har hållits på vår och höst.
- Fuktmätning av krypgrunderna har utförts. Inga akuta åtgärder krävs men en plan för långsiktiga förbättringar kommer tas fram.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Fasader kommer att målas
- Fasadbelysning håller på att bytas ut
- Viss asfaltering och justering av plattläggning
- Underhåll av krypgrunder
- Ytterligare fem laddstolpar för elfordon har uppförts

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2023 är oförändrade.

Årsavgift 2022: 761,60 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 519 kr/lgh för hyreshusenheterna och 8 874 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 339 132 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2023

Budgeten visar på ett resultat på -501 873 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 200 000 kr samt planerat avlyft från yttre fonden med 1 350 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-02.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 127 (127) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	78
Samägare	48
HSB Mölndal	1

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 kr.

Gemensamma utrymmen

För medlemmarnas bruk finns en fullt utrustad kvartersgård med plats för ca 40 personer, som kan bokas för privata tillställningar. Enskilda medlemmar kan även boka föreningens serviceverkstad, inklusive verktyg och småmaskiner. Miljöarbetet har varit aktivt i föreningen under många år, med exempelvis källsortering. En miljöstation som tar hand om trädgårdsavfall och glasåtervinning färdigställdes år 2006. Naturen bjuder också på frikostiga gemensamma ytor i våra vackra ekbackar runt husen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Tulebo är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi. Föreningen är även ansluten till fastighetsägarföreningen.

Information

På föreningens hemsida finns externt tillgängligt uppgifter om föreningens fastigheter, aktiviteter och ekonomi. Dessa uppgifter är värdefulla för nya medlemmar som avser att förvärva bostadsrätt i föreningen. Föreningens medlemmar har även tillgång till internt material på vår hemsida, genom personlig inloggning.

Dessutom får medlemmarna löpande information via e-post eller cirkulärskrivelse i eget val. Ca 80 % av medlemsinformationen sker via e-post.

Avtal

Föreningen har följande avtal av väsentligt slag:

Ormås Trädgårdsservice	- Grönytor och markarbeten
Edvarssons Måleri	- Underhåll av ytskikt fastigheterna

LG Contracting	- VVS-arbeten
Provent	- Ventilationsservice
Com Hem	- Kabel TV
RD Styr & Elservice	- El arbeten
Skeppsviken	- Fastighetservice

All bokning av åtgärder på föreningens egendom och ansvarsområden sker genom styrelsen, för löpande åtgärder delegerat till föreningskontakten.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Olsen	Ledamot	Ordförande
Magnus Olsson	Ledamot	Vice ordförande
Therese Thorsson	Ledamot	Sekreterare
Liselotte Dahl	Ledamot	Studieorganisatör
Rikard Klasson	Ledamot	
Christina Hallsby	Ledamot	
Sofia Fridman	Ledamot	HSB Mölndal

-I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Hallsby, Therese Thorsson och Rikard Klasson.

-Föreningens firma tecknas av Magnus Olsen, Magnus Olsson och Therese Thorsson, två i förening.

-Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden plus årsstämman.

-Styrelsearvode har under året uppgått till 180 600 kr exkl. sociala avgifter.

-För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Protector.

-Styrelsen kan kontaktas genom föreningens hemsida www.brftulebo.se eller personligen på de adresser som finns angivna på anslagstavlor. Styrelsen har även en särskilt utsedd person som föreningskontakt, som är medlemmarnas förstahandskontakt i fastighets- och föreningsfrågor.

Revisorer

Revisorer har varit Inger Ericson , valda av föreningen samt BoRevision, godkända av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Magnus Olsen samt Magnus Olsson som suppleant, utsedda av styrelsen enligt stämmans beslut.

Valberedning

Valberedning har varit Andres Åkesson Strumpel (sammankallande) och Göran Rebenius.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 336 866	5 319 432	5 318 524	5 330 326	5 306 433
Resultat efter finansiella poster	-400 806	-748 631	17 008	-282 336	1 732 356
Kassalikviditet (%)	450,0	499,0	416,0	488,0	577,0
Soliditet (%)	26	26	27	27	27
Fond för yttre underhåll (kr)	1 315 843	1 144 243	2 051 903	1 987 578	2 866 693
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	762	763	763	763	760
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 402	7 481	7 565	7 638	7 717
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad	45	49	56	57	64
Taxeringsvärde (tkr)	108 858	102 858	89 382	89 382	80 582

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 178 995	580 000	1 144 243	8 109 264	-748 631	18 263 871
Avsättning till yttre fond			1 200 000	-1 200 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-1 028 400	1 028 400		0
Balansering av föregående års resultat:				-748 631	748 631	0
Årets resultat					-400 806	-400 806
Belopp vid årets utgång	9 178 995	580 000	1 315 843	7 189 033	-400 806	17 863 065

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 189 033
årets förlust	-400 806
	6 788 227
disponeras så att i ny räkning överföres	6 788 227
	6 788 227

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 336 866	5 319 432
Övriga intäkter		11 815	15 922
Summa nettoomsättning		5 348 681	5 335 354
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader		-1 028 443	-2 171 660
Driftskostnader	3	-2 832 035	-2 168 247
Övriga externa kostnader		-33 155	0
Personalkostnader	4	-274 270	-276 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 532	-856 601
Summa rörelsekostnader		-5 034 435	-5 473 184
Rörelseresultat		314 246	-137 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 266	3 285
Räntekostnader		-718 318	-614 086
Summa finansiella poster		-715 052	-610 801
Resultat efter finansiella poster		-400 806	-748 631
Resultat före skatt		-400 806	-748 631
Årets resultat		-400 806	-748 631

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	61 821 242	62 488 772
Summa materiella anläggningstillgångar		61 821 242	62 488 772
Summa anläggningstillgångar		61 821 242	62 488 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	6 954 974	6 439 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 930	37 473
Summa kortfristiga fordringar		7 000 904	6 476 495
Summa omsättningstillgångar		7 000 904	6 476 495
SUMMA TILLGÅNGAR		68 822 146	68 965 267

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 758 995	9 758 995
Fond för yttre underhåll		1 315 843	1 144 243
Summa bundet eget kapital		11 074 838	10 903 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 189 033	8 109 264
Årets resultat		-400 806	-748 631
Summa fritt eget kapital		6 788 227	7 360 633
Summa eget kapital		17 863 065	18 263 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	33 066 249	33 066 249
Summa långfristiga skulder		33 066 249	33 066 249
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 336 295	16 861 611
Leverantörsskulder		398 607	218 070
Skatteskulder		32 045	24 737
Övriga skulder		7 723	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 118 162	530 729
Summa kortfristiga skulder		17 892 832	17 635 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 822 146	68 965 267

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Tulebos årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	116 år
Om och tillbyggnad	15 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	5-20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

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.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 082 792	5 082 792
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	244 260	233 643
Övriga intäkter	9 815	2 997
	5 336 867	5 319 432

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Förbrukningsmaterial	68 753	42 505
Försäkring	191 263	167 850
Reparationer	642 286	216 995
Fastighetsskatt	339 132	325 752
-El	93 584	68 214
-Vatten	302 656	262 356
-Sophämtning	272 079	258 213
Kabel TV	138 312	92 465
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	495 086	419 553
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	196 206	200 326
Medlemsavgifter HSB	29 400	29 400
Studier och fritidsverksamhet	15 799	10 406
Föreningsavgift	8 625	8 000
Telekommunikation	9 506	10 541
Övriga kostnader	29 347	55 670
	2 832 034	2 168 246

Not 4 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvoden	180 600	177 320
Löner och andra ersättningar	33 110	35 247
Sociala avgifter	60 560	64 109
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	274 270	276 676

Föreningen har ingen fast/tillsvidareanställd personal men tar in timanställd personal vid behov.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 865 615	80 249 578
Inköp	199 002	616 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 064 617	80 865 615
Ingående avskrivningar	-18 376 844	-17 520 243
Årets avskrivningar	-866 532	-856 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 243 376	-18 376 844
Utgående redovisat värde	61 821 241	62 488 771
Taxeringsvärden byggnader	60 258 000	61 798 000
Taxeringsvärden mark	48 600 000	41 060 000
	108 858 000	102 858 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 5 500 000kr

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	6 919 948	6 403 102
Handkassa	0	1 339
Skattekonto	32 610	29 945
Avgifts- och hyresfordringar	2 416	4 636
	6 954 974	6 439 022

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel TV	45 930	23 231
Försäkring		14 242
	45 930	37 473

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	68 204 000	68 204 000
	68 204 000	68 204 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring rörligt	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,40		16 336 295	16 827 611
Swedbank Hypotek AB	1,320	2024-04-25	33 066 249	33 100 249
			49 402 544	49 927 860
Kortfristig del av långfristig skuld			16 861 611	17 844 243

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 46 775 964 kr.

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.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	90 926	55 769
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	449 398	454 883
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
El	10 130	2 076
Entercard	14 094	0
HSB	43 770	0
Atmosfär	491 844	0
	1 118 162	530 728

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Mölndal 2023

Magnus Olsen

Magnus Olsson

Therese Thorsson

Liselotte Dahl

Rikard Klasson

Sofia Fridman

Christina Hallsby

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

BoRevision AB

Laila Pedersen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Ericsson
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tulebo i Mölndal, org.nr. 716443-9734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tulebo i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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 Tulebo i Mölndal för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Ericsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Tulebo i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS OLSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:47:58



RIKARD KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 11:16:40



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:50:20



CHRISTINA HALLSBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:10:29



LISELOTTE DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 17:31:16



THERESE THORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:19:54



SOFIA FRIDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:39:21



INGER ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:46:32



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:54:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Tulebo i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:48:47



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:54:22

