



# ÅRSREDOVISNING 2023

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

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**

- Fasadbelysning är utbytt
- Mätning av fukt i krypgrunden
- Lekplatsbesiktning
- En del beläggningsarbeten
- Fortsatt fasadarbeten
- Installation av fler elbilsplatser

Det har utförts obligatorisk ventilationskontroll och påföljande åtgärder är vidtagna och slutförda.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

- Tvätt/målning fasader
- Rengöring/byte av tak
- Åtgärda förråd
- Förebyggande åtgärder i krypgrunder.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna för 2024 höjdes med 3 %.

Årsavgift 2023: 761,60 kr per kvm.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 589 kr/lgh för hyreshusenheterna och 9 287 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 354 882 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

#### Budget för år 2024

Budgeten visar på ett resultat på -983 400 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 200 000 kr samt planerat avlyft från yttre fonden med 700 000 kr.

## Medlemsinformation

### Stadgar

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. I stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 126 (127) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	79
Samägare	46
HSB Mölndal	1

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 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:

Ormåss Trädgårdsservice	- Grönytor och markarbeten
Edvarssons Måleri	- Underhåll av ytskikt fastigheterna
LG Contracting	- VVS-arbeten
Atmosfär Partner	- Ventilationservice
Tele2	- Kabel TV
RD Styr & Elservice	- El arbeten
Skeppsviken	- Fastighetsservice

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 2023-05-24 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	
Martin Augustsson	Ledamot	
Sofia Fridman	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Olsen, Martin Augustsson och Liselott Dahl.
- 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 184 600 kr exkl. sociala avgifter.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Protector.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens hemsida [www.brftulebo.se](http://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), Cassandra Asplund och Göran Rebenius.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 842 216	5 336 866	5 319 432	5 318 524	5 330 326
Resultat efter finansiella poster	-750 104	-400 806	-748 631	17 008	-282 336
Kassalikviditet (%)	554,7	450,0	499,0	416,0	488,0
Soliditet (%)	26	26	26	27	27
Fond för yttre underhåll (kr)	895 854	1 315 843	1 144 243	2 051 903	1 987 578
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	873	762	763	763	763
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 324	7 402	7 481	7 565	7 638
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad	45	45	49	56	57
Taxeringsvärde (tkr)	108 858	108 858	102 858	89 382	89 382
Sparande per kvm	261	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 324	0	0	0	0
Räntekänslighet	8	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	61	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	0	0	0	0

#### Kommentar vid negativt resultat

Det negativa resultatet förklaras framförallt av det höga underhållet, som är ca 1 620 000 kronor. Dessa höga underhållskostnader täcks inte helt av årsavgifterna detta år.

Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt för bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande per kvm** visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

**Skuldsättning per kvm** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

**Räntekänslighet** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

**Energikostnad per kvm** anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Soliditet** anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

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

**Fastighetens belåningsgrad** anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

## 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	1 315 843	7 189 033	-400 806	<b>17 863 065</b>
Avsättning till yttre fond			1 200 000	-1 200 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-1 619 989	1 619 989		<b>0</b>
Balansering av föregående års resultat:				-400 806	400 806	<b>0</b>
Årets resultat					-750 104	<b>-750 104</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 178 995</b>	<b>580 000</b>	<b>895 854</b>	<b>7 208 216</b>	<b>-750 104</b>	<b>17 112 961</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 208 216
årets förlust	-750 104
	<b>6 458 112</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 458 112
	<b>6 458 112</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 825 233	5 336 866
Övriga intäkter		16 983	11 815
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>5 842 216</b>	<b>5 348 681</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhållskostnader		-1 619 989	-1 028 443
Driftskostnader	3	-2 649 080	-2 832 035
Övriga externa kostnader		-92 438	-33 155
Personalkostnader	4	-286 330	-274 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 582	-866 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 504 419</b>	<b>-5 034 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>337 797</b>	<b>314 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		46 880	3 266
Räntekostnader		-1 134 781	-718 318
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 087 901</b>	<b>-715 052</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-750 104</b>	<b>-400 806</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-750 104</b>	<b>-400 806</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-750 104</b>	<b>-400 806</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 895 634	61 821 242
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 895 634</b>	<b>61 821 242</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 895 634</b>	<b>61 821 242</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	3 227 691	6 954 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 333	45 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 237 024</b>	<b>7 000 904</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 237 024</b>	<b>7 000 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 132 658</b>	<b>68 822 146</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 758 995	9 758 995
Fond för yttre underhåll		895 854	1 315 843
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 654 849</b>	<b>11 074 838</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 208 216	7 189 033
Årets resultat		-750 104	-400 806
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 458 112</b>	<b>6 788 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 112 961</b>	<b>17 863 065</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	33 066 249
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>33 066 249</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	48 877 228	16 336 295
Leverantörsskulder		89 225	398 607
Skatteskulder		45 477	32 045
Övriga skulder		4 808	7 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 002 959	1 118 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 019 697</b>	<b>17 892 832</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 132 658</b>	<b>68 822 146</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-750 104	-400 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		856 582	866 532
Betald skatt		12 812	4 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>119 290</b>	<b>470 369</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 546	2 220
Förändring av kortfristiga fordringar		36 597	-7 118
Förändring av leverantörsskulder		-309 382	180 537
Förändring av kortfristiga skulder		-118 118	595 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-269 067</b>	<b>1 241 165</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-199 003
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		69 026	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>69 026</b>	<b>-199 003</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-525 316	-525 316
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-525 316</b>	<b>-525 316</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-725 357</b>	<b>516 846</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 919 948	6 403 102
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 194 591</b>	<b>6 919 948</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Tulebos årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	5 544 864	5 082 792
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	272 035	244 260
Övriga intäkter	8 334	9 815
	<b>5 825 233</b>	<b>5 336 867</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Förbrukningsmaterial	42 125	68 753
Försäkring	230 375	191 263
Reparationer	372 900	642 286
Fastighetskostnader	354 882	339 132
-El	138 697	93 584
-Vatten	270 312	302 656
-Sophämtning	311 586	272 079
Kabel TV	183 794	138 312
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	432 437	495 086
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	203 628	196 206
Medlemsavgifter HSB	29 400	29 400
Studier och fritidsverksamhet	35 141	15 799
Föreningsavgift	6 125	8 625
Telekommunikation	6 590	9 506
Övriga kostnader	31 088	29 347
	<b>2 649 080</b>	<b>2 832 034</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvoden	189 180	180 600
Löner och andra ersättningar	36 063	33 110
Sociala avgifter	61 087	60 560
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>286 330</b>	<b>274 270</b>

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 064 617	80 865 615
Inköp/bidrag laddstolpar	-69 025	199 002
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 995 592</b>	<b>81 064 617</b>
Ingående avskrivningar	-19 243 376	-18 376 844
Årets avskrivningar	-856 582	-866 532
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 099 958</b>	<b>-19 243 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 895 634</b>	<b>61 821 241</b>
Taxeringsvärden byggnader	60 258 000	60 258 000
Taxeringsvärden mark	48 600 000	48 600 000
	<b>108 858 000</b>	<b>108 858 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 5 500 000kr

**Not 6 Övriga kortfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	3 194 591	6 919 948
Skattekonto	33 230	32 610
Avgifts- och hyresfordringar	-130	2 416
	<b>3 227 691</b>	<b>6 954 974</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel TV		45 930
Ränteintäkt HSB	9 333	0
	<b>9 333</b>	<b>45 930</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	68 204 000	68 204 000
	<b>68 204 000</b>	<b>68 204 000</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,796	rörligt	15 844 979	16 336 295
Swedbank Hypotek AB	1,320	2024-04-25	33 032 249	33 066 249
			<b>48 877 228</b>	<b>49 402 544</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			48 877 228	16 861 611

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 46 250 650 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	109 629	90 926
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	447 517	449 398
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
El	19 558	10 130
Vatten	79 049	0
Renhållning	70 260	0
Entercard	0	14 094
HSB	0	43 770
Atmosfär	0	491 844
Snörenhållning	43 475	0
Uppl kostnader reparation	215 471	0
	<b>1 002 959</b>	<b>1 118 162</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Mölndal 2023

Magnus Olsen

Magnus Olsson

Therese Thorsson

Liselotte Dahl

Rikard Klasson

Sofia Fridman

Christina Hallsby

Martin Augustsson

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 Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal, org.nr. 716443-9734

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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 Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-27 kl. 07:10:47



**RIKARD KLASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:24:58



**MAGNUS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:35:42



**CHRISTINA HALLSBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:17:57



**LISELOTTE DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:39:54



**THERESE THORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:37:24



**SOFIA FRIDMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:52:23



**MARTIN AUGUSTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:03:01



**INGER ERICSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:29:19



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:07:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-08 kl. 09:27:02



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:08:24

