



ÅRSREDOVISNING 2021

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 40 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 2022. 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

Delar av fasaderna har bytts ut och målats. Bättringsmålning på fler fasader. Fem parkeringsplatser och alla garage har försetts med laddningsmöjligheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Fortsatt fasadrenovering och målning av snickerier.
Utbyte av områdets belysning.
Översyn och åtgärdsplan för en del av områdets förråd.
Projektering för underhåll/byte av fläktanläggningar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2022 är oförändrade, styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad i februari 2022.

Årsavgift 2021: 763,40 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 459 kr/lgh för hyreshusenheterna och 8 524 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 324 312 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2022

Budgeten visar på ett resultat på 45 029 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 200 000 kr samt planerat avlyft från yttre fonden med 2 630 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25, genom poströstning. I stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 127 (125) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	78
Samägare	48
HSB Mölndal	1

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 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	- Ventilationservice
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 2021-05-25 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	
Sofia Fridman	Ledamot	HSB Mölndal

-I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Olsen, Magnus Olsson, Therese Thorsson, Liselotte Dahl 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 181 320 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 med Björn Bergius som suppleant, 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), Göran Rebenius och Susanne Andréasson.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 319 432	5 318 524	5 330 326	5 306 433	5 716 597
Resultat efter finansiella poster	-748 631	17 008	-282 336	1 732 356	1 150 104
Kassalikviditet (%)	499,0	416,0	488,0	577,0	413,0
Soliditet (%)	26	27	27	27	25

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Fond för yttre underhåll (kr)	1 144 243	2 051 903	1 987 578	2 866 693	1 850 903
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	763	763	763	760	831
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 481	7 565	7 638	7 717	7 796
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad	49	56	57	64	77
Taxeringsvärde (tkr)	102 858	89 382	89 382	80 582	67 708

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 178 995	580 000	2 051 903	7 184 596	17 008	19 012 502
Avsättning till yttre fond			1 264 000	-1 264 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-2 171 660	2 171 660		0
Balansering av föregående års resultat:				17 008	-17 008	0
Årets resultat					-748 631	-748 631
Belopp vid årets utgång	9 178 995	580 000	1 144 243	8 109 264	-748 631	18 263 871

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 109 264
årets förlust	-748 631
	7 360 633
disponeras så att i ny räkning överföres	7 360 633
	7 360 633

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2, 3	5 319 432	5 318 524
Övriga intäkter		15 922	21 959
Summa nettoomsättning		5 335 354	5 340 483
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader		-2 171 660	-1 422 675
Driftskostnader	4	-2 168 247	-2 179 230
Personalkostnader	5	-276 676	-264 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 601	-822 600
Summa rörelsekostnader		-5 473 184	-4 689 369
Rörelseresultat		-137 830	651 114
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 285	3 640
Räntekostnader		-614 086	-637 746
Summa finansiella poster		-610 801	-634 106
Resultat efter finansiella poster		-748 631	17 008
Resultat före skatt		-748 631	17 008
Årets resultat		-748 631	17 008

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 488 772	62 729 335
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 488 772	62 729 335
Summa anläggningstillgångar		62 488 772	62 729 335
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	6 439 022	7 534 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 473	34 107
Summa kortfristiga fordringar		6 476 495	7 568 713
Summa omsättningstillgångar		6 476 495	7 568 713
SUMMA TILLGÅNGAR		68 965 267	70 298 048

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 758 995	9 758 995
Fond för yttre underhåll		1 144 243	2 051 903
Summa bundet eget kapital		10 903 238	11 810 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 109 264	7 184 596
Årets resultat		-748 631	17 008
Summa fritt eget kapital		7 360 633	7 201 604
Summa eget kapital		18 263 871	19 012 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	33 066 249	32 608 933
Summa långfristiga skulder		33 066 249	32 608 933
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 861 611	17 844 243
Leverantörsskulder		218 070	6 344
Skatteskulder		24 737	18 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	530 729	807 979
Summa kortfristiga skulder		17 635 147	18 676 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 965 267	70 298 048

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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 082 792	5 082 792
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	233 643	230 233
Övriga intäkter	2 997	5 500
	5 319 432	5 318 525

Not 3 Övriga intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Överlåtelse- och pantavgifter	15 922	21 959
	15 922	21 959

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Förbrukningsmaterial	42 505	51 586
Försäkring	167 850	130 837
Reparationer	216 995	291 902
Fastighetsskatt	325 752	319 062
-El	68 214	49 039
-Vatten	262 356	286 546
-Sophämtning	258 213	241 882
Kabel TV	92 465	92 382
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	419 553	413 395
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	200 326	190 945
Medlemsavgifter HSB	29 400	29 400
Studier och fritidsverksamhet	10 406	5 750
Föreningsavgift	8 000	8 000
Telekommunikation	10 541	16 256
Övriga kostnader	55 670	52 249
	2 168 246	2 179 231

Not 5 Personalkostnader

2021-01-01	2020-01-01
------------	------------

	-2021-12-31	-2020-12-31
Arvoden	177 320	173 598
Löner och andra ersättningar	35 247	28 588
Sociala avgifter	64 109	62 678
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	276 676	264 864

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

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 249 578	80 249 578
Inköp	616 037	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 865 615	80 249 578
Ingående avskrivningar	-17 520 243	-16 697 643
Årets avskrivningar	-856 601	-822 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 376 844	-17 520 243
Utgående redovisat värde	62 488 771	62 729 335
Taxeringsvärden byggnader	61 798 000	55 912 000
Taxeringsvärden mark	41 060 000	33 470 000
	102 858 000	89 382 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 5 500 000kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 479	167 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 479	167 479
Ingående avskrivningar	-167 479	-167 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 479	-167 479
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	6 403 102	7 509 046
Handkassa	1 339	3 000
Skattekonto	29 945	20 627
Avgifts- och hyresfordringar	4 636	1 933
	6 439 022	7 534 606

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel TV	23 231	23 115
Försäkring	14 242	10 992
	37 473	34 107

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	68 204 000	68 204 000
	68 204 000	68 204 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,019	rörligt	16 827 611	17 318 927
Swedbank Hypotek AB	1,320	2024-04-25	33 100 249	33 134 249
			49 927 860	50 453 176
Kortfristig del av långfristig skuld			16 861 611	17 844 243

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 301 280 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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	55 769	56 269
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	454 883	472 152
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 300
El	2 076	5 566
Vatten		72 011
Renhållning		56 775
Peab		78 601
Ormås		21 965
LG Constructing		27 340
	530 728	807 979

Mölndal 2022-____ - ____

Magnus Olsen

Magnus Olsson

Therese Thorsson

Liselotte Dahl

Rikard Klasson

Sofia Fridman

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisorInger 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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Möndal för räkenskapsåret 2021 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 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.

Möndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Ericsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-04-06 kl. 06:16:50



RIKARD KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 07:43:29



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 22:10:26



LISELOTTE DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 19:56:27



THERESE THORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 10:56:56



SOFIA FRIDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 12:46:30



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 14:54:37



INGER ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 19:49:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB:s Brf Tulebo i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 14:55:46



INGER ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 10:02:09

