



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

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.

TOMTRÄTT

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

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.

HSB Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal
Org nr 716443-9734

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. *RL*

NO
SA
RU

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.

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

MO ~~SA~~
th
IT
SA
RA

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 39,5 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 2019. 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 HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Uppgradering av kvarterslokalen med ljud- bildanläggning, extra diskmaskin och ny värmepanna. Dessutom har ljuddämpning sats in.
- Delar av fasaderna har bytts ut och målats. Bättringsmålning på fler fasader.
- Nya permanenta vägbulor har anlagts i området efter önskemål av medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Fortsatt fasadrenovering och målning av snickerier.
- Utbyte av områdets belysning.
- Anläggning av vägbulor vid Hultavägen 149-165.

mt
SA TT C
RU

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 är oförändrade, styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad i februari 2020.

Årsavgift 2019: 763,40 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 377 kr/lgh för hyreshusenheterna och 8 049kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 307 566 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2020

Budgeten visar på ett resultat på 511 986 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 200 000 kr samt planerat avlyft från yttre fonden med 1 200 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar och 33 personer enligt närvaroförteckning, varav ingen med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 122 (123) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 78

Samägare 43

HSB Mölndal 1

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 12 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 13 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2020) 473 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. 

NO
IT
SA
RU

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
Swedvvs	- VVS-arbeten
Provent	- Ventilationsservice
Com Hem	- Kabel TV
RD Styr & Elservice	- El arbeten
PEAB	- Fastighetsservice

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

MO
ST (u
SA
L
RU

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 2019-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Olsen	Ledamot	Ordförande
Magnus Olsson	Ledamot	Vice Ordförande
Therese Thorsson	Ledamot	Sekreterare
Susanne Andréasson	Ledamot	
Liselotte Dahl	Ledamot	Studieorganisatör
Rikard Klasson	Ledamot	
Sofia Fridman	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Olsen, Liselotte Dahl, Therese Thorsson, Susanne Andréasson och Rikard Klasson.
- Föreningens firma tecknas av Magnus Olsen, Susanne Andréasson, Magnus Olsson och Therese Thorsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden plus årsstämman.
- Styrelsearvode har under året uppgått till 167 400 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 anslagstavlorna. 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 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkända av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

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

Valberedning

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



FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	5 330 326	5 306 433	5 716 597	5 750 666	5 760 879
Resultat efter finansiella poster	kr	-282 336	1 732 356	1 150 104	1 837 860	-127 154
Kassalikviditet	%	488	577	413	257	119
Soliditet	%	26,8	27,0	25,0	23,4	21,3
Fond för yttre underhåll	kr	1 987 578	2 866 693	1 850 903	285 008	659 454
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	763,4	759,7	830,8	830,8	830,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 638,4	7 717,1	7 795,8	7 874,5	7 951,9
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	0,9	0,8	1,4	3,1
Fastighetens belåningsgrad	%	57,0	63,9	76,8	77,6	84,9
Taxeringsvärde	tkr	89 382	80 582	67 708	67 708	62 508

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	9 178 995	580 000	2 866 693	4 919 786	1 732 356
Reservering till yttre fond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 079 115	2 079 115	
Balansering av föregående års resultat				1 732 356	-1 732 356
Årets resultat					-282 336
Eget kapital 2019-12-31	9 178 995	580 000	1 987 578	7 531 257	-282 336

MO
D
TT
SA
KK

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-282 336
Balanserat resultat	7 531 257
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>7 248 921</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överförs	7 248 921
	<u>7 248 921</u>

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden. *

MO
S
SA
RK

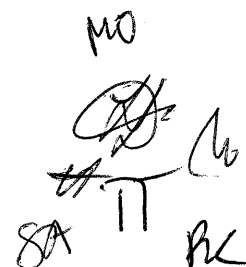
Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 330 326	5 306 433
Övriga intäkter	3	26 305	50 167
Summa nettoomsättning		<u>5 356 631</u>	<u>5 356 600</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader		-2 079 115	-216 210
Driftskostnader	4	-1 888 926	-1 878 417
Personalkostnader	5	-254 090	-259 532
Övriga kostnader		-2 862	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-826 007	-827 822
Summa rörelsekostnader		<u>-5 051 000</u>	<u>-3 181 981</u>
Rörelseresultat		305 631	2 174 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 565	2 874
Räntekostnader		-591 532	-445 137
Summa finansiella poster		<u>-587 967</u>	<u>-442 263</u>
Resultat efter finansiella poster		-282 336	1 732 356
Årets resultat		<u>-282 336</u>	<u>1 732 356</u>

rb
GA RL

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	63 551 935	64 377 942
Inventarier	7	0	0
		63 551 935	64 377 942
Summa anläggningstillgångar		63 551 935	64 377 942
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	7 381 858	7 079 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 826	32 436
		7 414 684	7 111 790
Summa omsättningstillgångar		7 414 684	7 111 790
Summa tillgångar		70 966 619	71 489 732

HO
G
II
87
Ru

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		9 758 995	9 758 995
Fond för yttre underhåll		1 987 578	2 866 693
Summa bundet eget kapital		11 746 573	12 625 688
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		7 531 257	4 919 786
Årets resultat		-282 336	1 732 356
Summa fritt eget kapital		7 248 921	6 652 142
Summa eget kapital		18 995 494	19 277 830
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	50 453 176	50 978 492
Summa långfristiga skulder		50 453 176	50 978 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	525 316	525 316
Leverantörsskulder		0	152 417
Skatteskulder		12 543	28 268
Övriga skulder	12	130	5 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	979 960	521 698
Summa kortfristiga skulder		1 517 949	1 233 410
Summa eget kapital och skulder		70 966 619	71 489 732 _±

MO

 SA IT BK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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.

MO TT
SA RM

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	5 095 216	5 070 368
Hyresintäkter; garage och P-platser	230 110	231 165
Övriga intäkter	5 000	4 900
Summa	<u>5 330 326</u>	<u>5 306 433</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Försäkringsersättning	1 300	32 502
Överlåtelse- och pantavgifter	25 005	17 665
Summa	<u>26 305</u>	<u>50 167</u>

MO
SA
RM

Not 4 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förbrukningsmaterial	28 902	52 385
Försäkring	116 606	112 110
Reparationer	242 518	109 254
Fastighetsskatt	307 566	298 536
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	45 680	56 589
- Vatten	276 167	276 167
- Sophämtning	216 126	188 225
Kabeltv	92 198	94 232
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	294 823	347 806
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	192 865	188 830
Medlemsavgifter HSB	0	29 400
Studier och fritidsverksamhet	20 415	59 331
Föreningsavgift	6 750	6 750
Telekommunikation	14 305	15 911
Övriga kostnader	34 005	42 891
Summa	<u>1 888 926</u>	<u>1 878 417</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	167 400	162 500
Löner och övriga ersättningar	26 400	36 439
Sociala avgifter	60 290	60 593
Summa	<u>254 090</u>	<u>259 532</u>

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

HO
SA *TT* *RM*

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 249 578	80 249 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 249 578	80 249 578
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 871 636	-15 043 813
Årets avskrivningar	-826 007	-827 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 697 643	-15 871 635
Utgående restvärde enligt plan	<u>63 551 935</u>	<u>64 377 943</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	5 500 000	5 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 470 000	51 912 000
Taxeringsvärde mark	55 912 000	28 670 000
Summa	<u>89 382 000</u>	<u>80 582 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 479	167 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 479	167 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-167 479	-167 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 479	-167 479
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u> fr

140
SA IT
Rn

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	7 372 613	7 070 117
Handkassa	3 000	3 000
Skattekonto	6 245	6 237
Summa	<u>7 381 858</u>	<u>7 079 354</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäkring 1 månUpplupna räntebidrag	9 731	9 371
Kabel tv	23 095	23 065
Summa	<u>32 826</u>	<u>32 436</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Swedbank Hypotek AB	1,083	Rörligt	491 316	17 810 243
Swedbank Hypotek AB	1,320	Rörligt	34 000	33 168 249
Totalt			<u>525 316</u>	<u>50 978 492</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 525 316 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 48 877 228 kr senare än fem år efter balansdagen. *

SA MW
IT RH

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	68 204 000	68 204 000
	<u>68 204 000</u>	<u>68 204 000</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avtalsplacerade betalningar	130	5 711
Summa	<u>130</u>	<u>5 711</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	57 855	53 444
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	454 009	421 951
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	17 500	17 500
El	8 800	5 662
Vatten	69 615	0
Renhållning	55 622	0
Fastighetsskötsel	0	6 281
Entercard	7 669	0
Peab	254 486	0
Ormås	7 671	0
Peab	46 733	16 860
Summa	<u>979 960</u>	<u>521 698</u>

Handwritten signatures and initials: MU, SA, TT, RU.

Mölndal 2020-03-24


Magnus Olsen

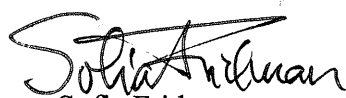

Rikard Klasson


Therese Thorsson


Susanne Andréasson


Liselotte Dahl


Magnus Olsson


Sofia Fridman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31.

BoRevision AB

Fiola Rexhepi




Inger Ericson
Av föreningen 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-10 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfälskning, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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.

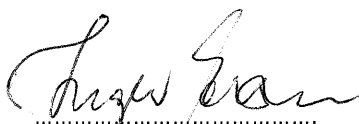
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 31/03 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Ericson
Av föreningen vald revisor