



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tulpanen i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Tulpanen i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-1122 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tulpanen 6	1944-02-14	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	134
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1720
26	p-platser	0
Totalt 59 objekt		1854

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Sandström	Ordförande	2013-11-01
Ann-Helene Horn	Ledamot	2011-05-17
Anita Alvarsson	Ledamot	2020-11-25
Zenita Persson	Ledamot	2017-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: AnnHelen Horn, Zenita persson, Anita Alvarsson. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Christer Sandström, AnnHelene Horn, Zenita Persson, Anita Alvarsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Andreas Wallgren AB vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Anita Alvarsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-21.

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Kodlås på entréer monterade.
2018	Energideklaration utförd.
2019	Portkodssystem installerat i entréer.
2021	Postboxar uppsatta i alla trapphus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Målning fönster utv. och takfot
2023	Byte 4 st fönster i lokal 9001
2023	Byte 5 st dörrar källare från trapphus till brandklassade dörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	175	226	287	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 177	2 651	2 690	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	236	211	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	510	467	406	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	849	849	849	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	849	848	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 526	1 574	1 572	1 571	1 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	146	194	354	280	189
Soliditet, %	46	40	39	36	33

För de icke tvingande nyckeltalen anges endast data för tre år i följd, beroende på förändring av flerårsöversiktens innehåll. För varje kommande räkenskapsår kommer ytterligare ett jämförelseår att adderas tills att flerårsöversikten innehåller fem kompletta jämförelseår.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 885	0	0	42 885
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 352 542	0	131 000	2 483 542
S:a bundet eget kapital, kr	2 395 427	0	131 000	2 526 427
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	970 263	193 779	-131 000	1 033 042
Årets resultat, kr	193 779	-193 779	146 021	146 021
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 164 042	0	15 021	1 179 063
S:a eget kapital, kr	3 559 469	0	146 021	3 705 490

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 164 042
Årets resultat, kr	146 021
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 179 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 179 063

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 526 223	1 574 157
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 526 223	1 574 157
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-945 750	-864 924
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-46 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 864	-117 327
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 795	-80 081
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 211	-178 211
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 309 620	-1 286 695
RÖRELSERESULTAT		216 603	287 462
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		99	953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 681	-94 636
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-70 582	-93 683
ÅRETS RESULTAT		146 021	193 779

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 884 123	5 062 335
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 884 123	5 062 335
 Summa anläggningstillgångar		4 884 123	5 062 335
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		37	37
Avräkningskonto HSB		3 128 545	3 676 052
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	15 736	13 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	81 854	72 019
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 226 172	3 762 035
 Summa omsättningstillgångar		3 226 172	3 762 035
 SUMMA TILLGÅNGAR		8 110 295	8 824 370

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 885	42 885
Fond för yttre underhåll		2 483 542	2 352 542
Summa bundet eget kapital		2 526 427	2 395 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 033 042	970 263
Årets resultat		146 021	193 779
Summa fritt eget kapital		1 179 063	1 164 042
Summa eget kapital		3 705 490	3 559 469
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 595 000	4 027 063
Summa långfristiga skulder		2 595 000	4 027 063
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 440 718	887 229
Medlemmarnas inre fond	Not 12	55 682	55 682
Leverantörsskulder		68 651	56 174
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 561	607
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	890	1 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	240 303	237 116
Summa kortfristiga skulder		1 809 805	1 237 838
Summa skulder		4 404 805	5 264 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 110 295	8 824 370

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

683 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 460 556	1 460 556
Hysesintäkt lokaler	13 910	59 460
Hysesintäkt garage och bilplatser	47 560	48 035
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 415	0
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	1 684	4 519
Övriga primära intäkter och ersättningar	98	1 587
	1 526 223	1 574 157
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-48 401	-58 539
El	-36 394	-33 755
Uppvärmning	-315 333	-319 418
Vatten	-79 387	-84 932
Renhållning	-43 834	-42 057
TV, bredband, iptelefoni	-117 710	-59 953
Serviceavtal	-3 243	-8 003
Förvaltningskostnader	-233 907	-205 134
Försäkringar	-31 913	-22 410
Fastighetsskatt	-34 604	-26 203
Övriga driftskostnader	-1 025	-4 521
	-945 750	-864 924
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-46 152
	0	-46 152
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 775	-10 600
Övriga förvaltningskostnader	-77 399	-74 795
Kostnader överlåtelse och panter	-1 690	-5 697
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-13 235
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-13 000
	-106 864	-117 327
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 600	-33 000
Löner för anställda	0	-6 000
Vicevärdsarvode	-26 292	-25 992
Revisionsarvode	-3 000	-4 000
Sociala avgifter	-11 903	-11 089
	-78 795	-80 081
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-178 211	-178 211
	-178 211	-178 211

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Fyll i

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 631 107

8 631 107

Ingående anskaffningsvärde mark

16 602

16 602

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

8 647 709

8 647 709

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 585 375

-3 407 163

Årets avskrivningar byggnader

-178 211

-178 211

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 763 586

-3 585 375

Utgående redovisat värde

4 884 123

5 062 335

Redovisade värden byggnader

4 867 521

5 045 733

Redovisade värden mark

16 602

16 602

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		8 000 000	2 178 000	10 178 000	8 051 000
Lokaler		231 000	176 000	407 000	205 000
		8 231 000	2 354 000	10 585 000	8 256 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

5 863 000

5 863 000

varav i eget förvar

-93 200

-93 200

Summa ställda säkerheter

5 769 800

5 769 800

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

15 736

13 719

Övrig skattefordran

0

208

15 736

13 927

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

25 848

23 500

Förutbetalad Anticimex

3 464

0

Förutbetalad Telenor

10 972

0

Förutbetalad Telia

21 151

21 439

Förutbetalad HSB

20 419

18 425

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

8 655

81 854

72 019

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,73%	2025-06-01	2 625 000	30 000
Stadshypotek		1,94%	2023-04-30	1 410 718	34 620
				4 035 718	64 620

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 595 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

30 000

	2022-12-31	2021-12-31
Lån som ska konverteras inom ett år		1 410 718
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		1 440 718
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		258 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		3 712 618
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	55 682	55 682
	55 682	55 682
Not 13 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 561	0
Slutskatteskuld föregående år	0	607
	3 561	607
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	664	649
Arbetsgivaravgifter	226	221
Övriga kortfristiga skulder	0	160
	890	1 030
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 500
Upplupen el, värme, vatten och renhållning	50 484	58 108
Upplupen snöröjning	12 780	0
Upplupen revision	10 900	10 500
Upplupna sociala avgifter	6 001	4 870
Upplupna räntekostnader	6 766	9 103
Upplupen revision	0	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 582	135 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 690	0
	240 303	237 116

0 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastigo

16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Sandström

.....
Anita Alvarsson

.....
Ann-Helene Horn

.....
Zenita Persson

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

Andreas Wallgren
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tulpanen i Bollnäs, org.nr. 786500-1122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tulpanen i Bollnäs för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tulpanen i Bollnäs för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggsamt 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 revisionssed 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 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.

Sundsvall den / 2023

.....
Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Andreas Wallgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tulpanen i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER SANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 16:01:46



ANITA ALVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 16:07:42



ANN-HELENE HORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 16:09:48



ZENITA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 18:37:27



ANDREAS WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:44:32



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 10:37:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tulpanen i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 11:21:23



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 10:31:34



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.