



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tulpanen i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-10-01.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Brodalen 2:8 och Brodalen 2:11 i Lindesberg, som byggdes år 1953.

På fastigheten finns två bostadshus med 4 trappuppgångar, med adressen Bergslagsvägen 9-11, Lindesberg.

Föreningens 29 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st 1 r o k 25,0-39,0 m²
18 st 2 r o k 54,5-61,0 m²
3 st 3 r o k 74,5-79,0 m²

Lägenhetsyta: 1 524,5 m²

Inom föreningen finns 12 garageplatser, samt en lokal. Rose-Marie Åkerman hyr en lokal för Kroppsrecondens verksamhet, lokalytan är 121,5 m². Kontraktet gäller från 2012-01-01 och har 6 månaders uppsägningstid (0 mån förlängning).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2022-08-23.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna samt Samhall AB som har skött städningen. Föreningen har TV och fiber via Telia.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| Åtgärd | År |
|----------------|-----------------|
| ROT-renovering | 1992 |
| Balkonger | 2012 |
| Stigbryggor | 2020 <i>hac</i> |



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 (36) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Jon Backlund | ordförande |
| Emil Alvarsson | sekreterare |
| Inger Norberg | ledamot |
| Solveig Fernlund | ledamot |
| Jalal Omar | ledamot |
| Leif Yngström | ledamot utsedd av HSB Mälardalarna |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jon Backlund, Solveig Fernlund, Jalal Omar och Leif Yngström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Inger Norberg, Solveig Fernlund, Emil Alvarsson och Jon Backlund två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Emil Alvarsson och Inger Norberg.

Revisor

Revisor har varit Bengt-Arne Dehlin, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ulrika Wange (sammankallande) och Kjelle Ohlsson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Jon Backlund har utsetts till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09 i Föreningslokalens konferensrum på Bergslagsvägen 11 A. På stämman deltog 10 (5) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen installerat radonsug och målat om hussocklarna. Underhållsplanen har uppdaterats under 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 70 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 176 040 kr. Under året har föreningen amorterat 170 800 kr.



Avgifterna inför 2022 höjdes med 5 %. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 6,5 % inför 2023. Föreningen räknar med en avgiftshöjning med någon enstaka procent per år framöver för att täcka ökade driftskostnader och kommande underhåll.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Föreningen har sänt ut ett informationsblad till medlemmarna under året (julbrev, avgiftsförändringar och information om radonmätning).

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| Resultat och ställning | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 1 324 | 1 265 | 1 210 | 1 207 | 1 189 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -59 | -31 | -280 | -66 | -17 |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar) | 18% | 18% | 18% | 22% | 22% |
| Årsavgifter bostäder kr/m ² | 774 | 737 | 702 | 702 | 688 |
| Bankskuld kr/m ² | 2 083 | 2 195 | 2 307 | 2 419 | 2 531 |
| Räntekostnader kr/m ² | 34 | 31 | 33 | 36 | 39 |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde) | 38% | 41% | 43% | 45% | 61% |
| Avsättning underhållsfond kr/m ² | 46 | 45 | 33 | 62 | 61 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 41 095 | 97 620 | 733 778 | -31 212 |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma | | | -31 212 | 31 212 |
| Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut | | -162 938 | 162 938 | |
| Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan | | 70 000 | -70 000 | |
| Årets resultat | | | | -59 409 |
| Belopp vid årets slut | 41 095 | 4 682 | 795 505 | -59 409 |



Resultatdisposition

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 702 567 |
| Disponerat ur UH-fonden | 162 938 |
| Avsatt till UH-fonden | -70 000 |
| Årets resultat | <u>-59 409</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 736 096 |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

| | |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 736 096 |
|-------------------------|---------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 682 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 33 529 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *De*

**HSB Brf Tulpanen i Lindesberg**

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|--------------------------|-------------------|
| Resultaträkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelseintäkter | | |
| Nettoomsättning | Not 1 Not 2 1 324 344 | 1 265 135 |
| Summa rörelseintäkter | 1 324 344 | 1 265 135 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftskostnader | Not 3 -953 291 | -911 874 |
| Planerat underhåll | -162 938 | -120 088 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 -82 946 | -82 696 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -134 156 | -134 156 |
| Summa rörelsekostnader | -1 333 330 | -1 248 814 |
| Rörelseresultat | -8 986 | 16 320 |
| Finansiella poster | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 585 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -52 007 | -47 532 |
| Summa finansiella poster | -50 422 | -47 532 |
| Årets resultat | -59 409 | -31 212 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | |
| Avsättning underhållsfond | -70 000 | -68 000 |
| Disposition underhållsfond | 162 938 | 120 088 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | 92 938 | 52 088 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | 33 529 | 20 876 |

**HSB Brf Tulpanen i Lindesberg****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 5 3 654 465 3 788 621

Mark

Not 6 19 598 19 598

3 674 063 3 808 219

Summa anläggningstillgångar

3 674 063 3 808 219**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 007 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

594 527 777 140

Övriga kortfristiga fordringar

1 977 3 001

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 941 62 880

667 452 843 021

Kassa och bank

672 1 000

Summa omsättningstillgångar

668 124 844 021**Summa tillgångar**

4 342 187 4 652 240*Handwritten signature*

**HSB Brf Tulpanen i Lindesberg**

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 41 095 | 41 095 |
| Underhållsfond | 4 682 | 97 620 |
| | <u>45 777</u> | <u>138 715</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 795 505 | 733 778 |
| Årets resultat | -59 409 | -31 212 |
| | <u>736 096</u> | <u>702 567</u> |
| Summa eget kapital | <u>781 872</u> | <u>841 281</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 3 005 240 | 2 754 840 |
| | <u>3 005 240</u> | <u>2 754 840</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 170 800 | 592 000 |
| Leverantörsskulder | 23 990 | 103 313 |
| Aktuell skatteskuld | 478 | 0 |
| Fond för inre underhåll | 150 326 | 150 335 |
| Övriga kortfristiga skulder | 33 285 | 32 981 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>176 196</u> | <u>177 490</u> |
| | <u>555 075</u> | <u>1 056 119</u> |
| Summa skulder | <u>3 560 315</u> | <u>3 810 959</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>4 342 187</u> | <u>4 652 240</u> |

**HSB Brf Tulpanen i Lindesberg**

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -59 409 | -31 212 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 134 156 | 134 156 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>74 747</u> | <u>102 944</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 044 | -708 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-79 844</u> | <u>94 456</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -12 141 | 196 692 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-170 800</u> | <u>-170 800</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -170 800 | -170 800 |
| Årets kassaflöde | -182 941 | 25 892 |
| Likvida medel vid årets början | 778 140 | 752 247 |
| Likvida medel vid årets slut | 595 199 | 778 140 |

As

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



HSB Brf Tulpanen i Lindesberg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,45 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Kue

**HSB Brf Tulpanen i Lindesberg**

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 179 756 | 1 123 560 |
| Hyror | 96 030 | 93 214 |
| Övriga avgifter | 63 360 | 63 360 |
| Övriga intäkter | 199 | 1 |
| Bruttoomsättning | <u>1 339 345</u> | <u>1 280 135</u> |
| Avsatt till inre fond | -15 000 | -15 000 |
| | <u>1 324 344</u> | <u>1 265 135</u> |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetskötsel, serviceavtal mm | 119 515 | 101 054 |
| Reparationer | 40 628 | 37 665 |
| El | 59 338 | 47 485 |
| Uppvärmning | 275 288 | 278 049 |
| Vatten | 105 457 | 128 635 |
| Sophämtning | 71 313 | 68 166 |
| Övriga avgifter | 132 828 | 131 142 |
| Förvaltningskostnader | 100 600 | 73 578 |
| Fastighetsavgift | 32 786 | 24 815 |
| Övriga driftskostnader | 15 538 | 21 286 |
| | <u>953 291</u> | <u>911 874</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 50 925 | 50 971 |
| Vicevärdsarvode | 12 000 | 12 000 |
| Revisorsarvode | 4 196 | 4 031 |
| Sociala kostnader | 15 625 | 15 494 |
| | <u>82 746</u> | <u>82 496</u> |
| Övriga | | |
| Pensionskostnader och förpliktelser | <u>200</u> | <u>200</u> |
| | <u>200</u> | <u>200</u> |
| | <u>82 946</u> | <u>82 696</u> |

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**HSB Brf Tulpanen i Lindesberg**

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 5 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 9 263 224 | 9 263 224 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 263 224 | 9 263 224 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 474 603 | -5 340 447 |
| Årets avskrivningar | -134 156 | -134 156 |
| Utgående avskrivningar | -5 608 759 | -5 474 603 |
| Bokfört värde | 3 654 465 | 3 788 621 |
| Taxeringsvärde för Brodalen 2:8, 2:11 i Lindesberg. Värdeår 1953. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 6 200 000 | 6 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 298 000 | 305 000 |
| | 6 498 000 | 6 305 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 1 625 000 | 1 625 000 |
| Mark - lokaler | 270 000 | 252 000 |
| | 1 895 000 | 1 877 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 8 393 000 | 8 182 000 |
| Not 6 Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 19 598 | 19 598 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 598 | 19 598 |
| Bokfört värde | 19 598 | 19 598 |

Handwritten signature

**HSB Brf Tulpanen i Lindesberg**

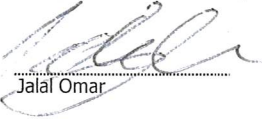
| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|--------------|---|---------------|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| Not 7 | Eget kapital | | | | | |
| | | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| | Belopp vid årets ingång | 41 095 | 97 620 | 733 778 | -31 212 | |
| | Omföring av årets resultat enligt årstämma | | | -31 212 | 31 212 | |
| | Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut | | -162 938 | 162 938 | | |
| | Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan | | 70 000 | -70 000 | | |
| | Årets resultat | | | | -59 409 | |
| | Belopp vid årets slut | 41 095 | 4 682 | 795 505 | -59 409 | |
| Not 8 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | Nästa års amortering | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | |
| | Stadshypotek AB | 385382 | 1,10% | 2024-09-30 | 700 000 | 30 000 |
| | Stadshypotek AB | 424682 | 1,36% | 2025-04-30 | 1 002 440 | 11 200 |
| | Stadshypotek AB | 488247 | 1,35% | 2026-06-01 | 222 000 | 60 000 |
| | Stadshypotek AB | 553534 | 3,16% | 2027-04-30 | 421 200 | 60 000 |
| | Stadshypotek AB | 513901 | 1,64% | 2026-10-30 | 830 400 | 9 600 |
| | | | | | 3 176 040 | 170 800 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 3 005 240 | |
| | Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till | | | | | 2 322 040 |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar | | | | 6 227 900 | 6 227 900 |
| | Summa ställda säkerheter | | | | 6 227 900 | 6 227 900 |
| Not 9 | Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 170 800 | 170 800 |
| | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | | | | 0 | 421 200 |
| | | | | | 170 800 | 592 000 |

Örebro, 2023-03-29

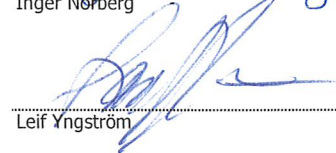

Solveig Fernlund


Emil Alvarsson


Inger Norberg

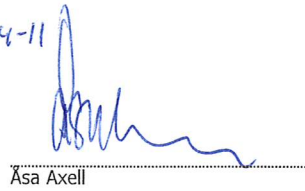

Jalal Omar


Jon Backlund


Leif Yngström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11


Bengt Arne Dehlin


Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tulpanen i Lindesberg, org.nr. 777100-1125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tulpanen i Lindesberg 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. *Jane*

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 Lindesberg 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Örebro den 11/4 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

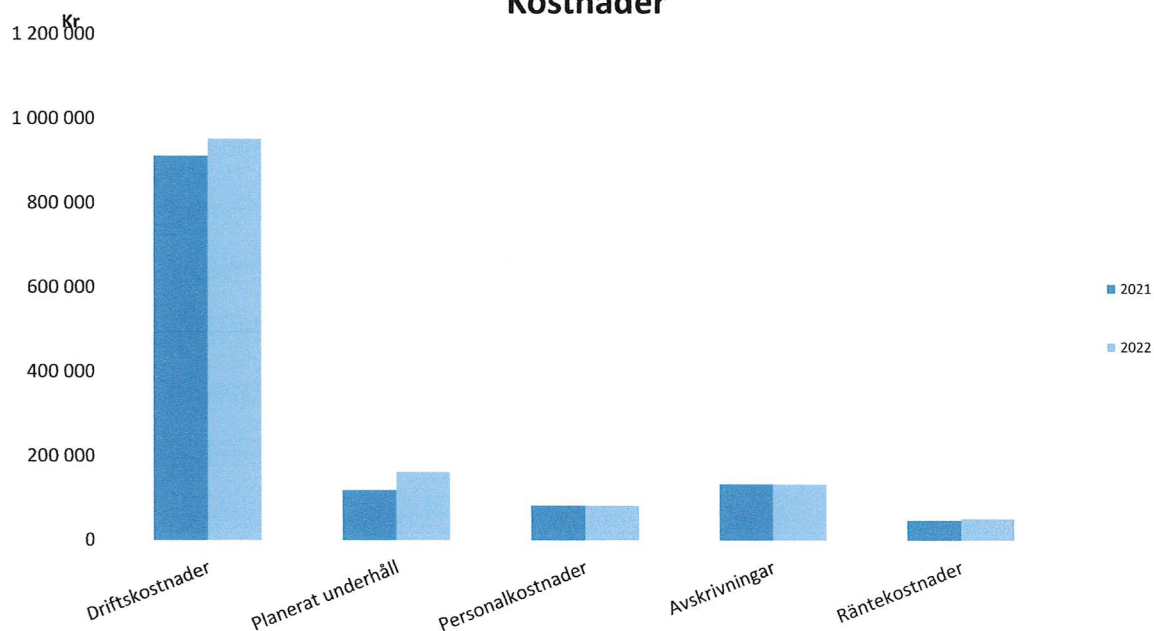


Bengt-Arrie Dehlin
Av föreningen vald revisor

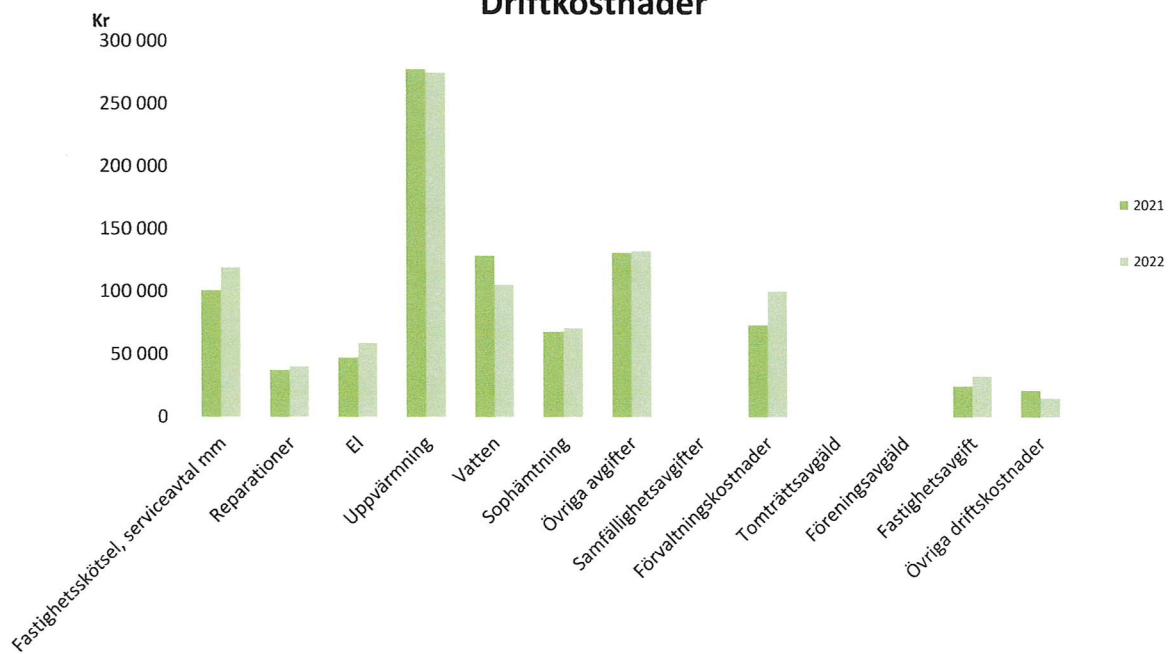


HSB Brf Tulpanen i Lindesberg

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tulpanen i Lindesberg



156
KR/KVM
SPARANDE



2083
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



289
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



774
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 156 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  | Investeringsbehov kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  | Skuldsättning 2083 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 3% | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 289 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | Tomträtt Nej | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|  | Årsavgift 774 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | 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. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |