



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tulpanen i Lindesberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tulpanen i Lindesberg med säte i LINDESBERG org.nr. 777100-1125 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brodalen 2:11	1951-06-04	1953
Brodalen 2:8	1951-06-04	1953

### Totalt 2 objekt

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	garageplatser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1524
1	lokaler (hyresrätt)	122
<b>Totalt 42 objekt</b>		<b>1646</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 18 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Lokalhyresgästen har sagt upp den lokal hyresgästen hyr av föreningen från och med 2024-08-31.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emil Alvarsson	Ordförande
Solveig Fernlund	Ledamot
Leif Yngström	Ledamot
Inger Norberg	Ledamot
Dan Larsson	Ledamot
Jalal Omar	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Alvarsson, Dan Larsson och Inger Norberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Fernlund, Inger Norberg, Emil Alvarsson och Jalal Omar.

Revisorer har varit: Bengt Arne Dehlin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Didar Muhammed, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Emil Alvarsson och Inger Norberg.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,4%. Fr o m 2024-01-01 är årsavgiften oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Årets fonderingsbehov uppgår till 70 000 kronor. Under året har termogaragelängan renoverats. Bjälkar i väggarna har lagats och plåtar på väggar och tak har bytts och hängrännor installerats. Planer finns på att under 2024 koppla hängrännorna till dagvatten. Under de närmaste åren planeras inga större underhållsarbeten, däremot kommer föreningen göra en översyn av föreningens tak och hängrännor samt stuprör.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-29.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	153	144	135	144	126
Skuldsättning, kr/kvm	1 826	1 930	2 033	2 137	2 241
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 971	2 083	2 195	2 307	2 419
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	284	267	276	237	233
Årsavgifter, kr/kvm	865	815	779	743	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	864	805	769	735	733
Nettoomsättning, tkr	1 411	1 324	1 265	1 210	1 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	-59	-31	-280	-66
Soliditet, %	21	18	18	18	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	41 095	0	0	41 095
Underhållsfond, kr	4 682	0	70 000	74 682
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 777</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>115 777</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	795 505	-59 409	-70 000	666 096
Årets resultat, kr	-59 409	59 409	114 935	114 935
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>736 096</b>	<b>0</b>	<b>44 935</b>	<b>781 031</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>781 873</b>	<b>0</b>	<b>114 935</b>	<b>896 808</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skatt 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	736 096
Årets resultat, kr	114 935
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>781 031</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>781 031</b>
------------------------------------	----------------

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 410 604	1 324 344
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	12 131	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 422 735</b>	<b>1 324 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 048 317	-953 291
Planerat underhåll		0	-162 938
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-87 427	-82 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 658	-134 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 272 402</b>	<b>-1 333 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>150 332</b>	<b>-8 986</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 237	1 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 634	-52 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 397</b>	<b>-50 422</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>114 935</b>	<b>-59 409</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-70 000	-70 000
Disposition underhållsfond		0	162 938
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-70 000	92 938
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>44 935</b>	<b>33 529</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	3 726 611	3 654 465
Mark	Not 7	19 598	19 598
		<u>3 746 209</u>	<u>3 674 063</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 746 209</u>	<u>3 674 063</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 240	2 007
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		475 617	594 527
Övriga kortfristiga fordringar		16 432	1 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 910	68 941
		<u>571 199</u>	<u>667 452</u>
Kassa och bank		921	672
Summa omsättningstillgångar		<u>572 120</u>	<u>668 124</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>4 318 329</u></b>	<b><u>4 342 187</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 095	41 095
Underhållsfond		74 682	4 682
		<u>115 777</u>	<u>45 777</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		666 096	795 505
Årets resultat		114 935	-59 409
		<u>781 031</u>	<u>736 096</u>
Summa eget kapital		<u>896 808</u>	<u>781 872</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 194 440	3 005 240
		<u>2 194 440</u>	<u>3 005 240</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	810 800	170 800
Leverantörsskulder		27 597	23 990
Aktuell skatteskuld		478	478
Fond för inre underhåll		154 897	150 326
Övriga kortfristiga skulder		35 347	33 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 963	176 196
		<u>1 227 081</u>	<u>555 075</u>
Summa skulder		<u>3 421 521</u>	<u>3 560 315</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>4 318 329</b></u>	<u><b>4 342 187</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	114 935	-59 409
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	136 658	134 156
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>251 593</u>	<u>74 747</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 657	-7 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	32 007	-79 844
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>260 943</u>	<u>-12 141</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-208 804	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-208 804</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-170 800	-170 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-170 800</u>	<u>-170 800</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-118 661</b>	<b>-182 941</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>595 199</b>	<b>778 140</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>476 538</b>	<b>595 199</b>

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

## 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 1,44 %

#### 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 2024 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.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 255 008	1 179 756
	Hyror	100 513	96 030
	Övriga avgifter	63 360	63 360
	Övriga intäkter	7 573	199
	Bruttoomsättning	1 426 454	1 339 345
	Hysesbortfall	-850	0
	Avsatt till inre fond	-15 000	-15 000
		<b>1 410 604</b>	<b>1 324 344</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Elstöd	12 131	0
		<b>12 131</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	144 218	119 515
	Reparationer	64 371	40 628
	El	43 637	59 338
	Uppvärmning	305 799	275 288
	Vatten	117 702	105 457
	Sophämtning	87 960	71 313
	Övriga avgifter	138 925	132 828
	Förvaltningskostnader	97 936	100 600
	Fastighetsavgift	29 155	32 786
	Övriga driftskostnader	18 613	15 538
		<b>1 048 317</b>	<b>953 291</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	54 642	50 925
	Vicevärdsarvode	12 000	12 000
	Revisorsarvode	4 391	4 196
	Sociala kostnader	16 394	15 625
		<b>87 427</b>	<b>82 746</b>
	<b>Övriga</b>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
		<b>0</b>	<b>200</b>
		<b>87 427</b>	<b>82 946</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 263 224	9 263 224
Årets nyanskaffning (renovering garage)	208 804	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 472 028	9 263 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 608 759	-5 474 603
Årets avskrivningar	-136 658	-134 156
Utgående avskrivningar	-5 745 417	-5 608 759
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 726 611</b>	<b>3 654 465</b>
Taxeringsvärde för Brodalen 2:8, 2:11 i Lindesberg. Värdeår 1953.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 200 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	298 000	298 000
	6 498 000	6 498 000
Mark - bostäder hyreshus	1 625 000	1 625 000
Mark - lokaler	270 000	270 000
	1 895 000	1 895 000
Taxeringsvärde totalt	8 393 000	8 393 000
<b>Not 7 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 598	19 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 598	19 598
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 598</b>	<b>19 598</b>

Noter	2023-12-31			2022-12-31	
<b>Not 8 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	41 095	4 682	795 505	-59 409	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-59 409	59 409	
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		70 000	-70 000		
Årets resultat				114 935	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>41 095</b>	<b>74 682</b>	<b>666 096</b>	<b>114 935</b>	
<b>Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	15-15090-553534	3,16%	2027-04-30	361 200	60 000
Stadshypotek AB	385382	1,10%	2024-09-30	670 000	30 000
Stadshypotek AB	424682	1,36%	2025-04-30	991 240	11 200
Stadshypotek AB	488247	1,35%	2026-06-01	162 000	60 000
Stadshypotek AB	513901	1,64%	2026-10-30	820 800	9 600
				3 005 240	170 800
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 194 440</b>	
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					2 151 240
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				6 227 900	6 227 900
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>6 227 900</b>	<b>6 227 900</b>
<b>Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				170 800	170 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				640 000	0
				<b>810 800</b>	<b>170 800</b>

---

Örebro 2024-

Digitalt signerad av

.....  
Solveig Fernlund

.....  
Dan Larsson

.....  
Emil Alvarsson

.....  
Inger Norberg

.....  
Jalal Omar

.....  
Leif Yngström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Bengt Arne Dehlin

.....  
Theodor Lönnman

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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. 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 information 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 har 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 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 Lindesberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Arne Dehlin  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tulpanen i Lindesberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMIL ALVARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:20:08



**JALAL OMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 22:56:26



**INGER NORBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:14:23



**LEIF YNGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:58:44



**DAN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 16:33:09



**SOLVEIG FERNLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:32:49



**BENGT ARNE DEHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:47:19



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:07:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tulpanen i Lindesberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT ARNE DEHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:51:06

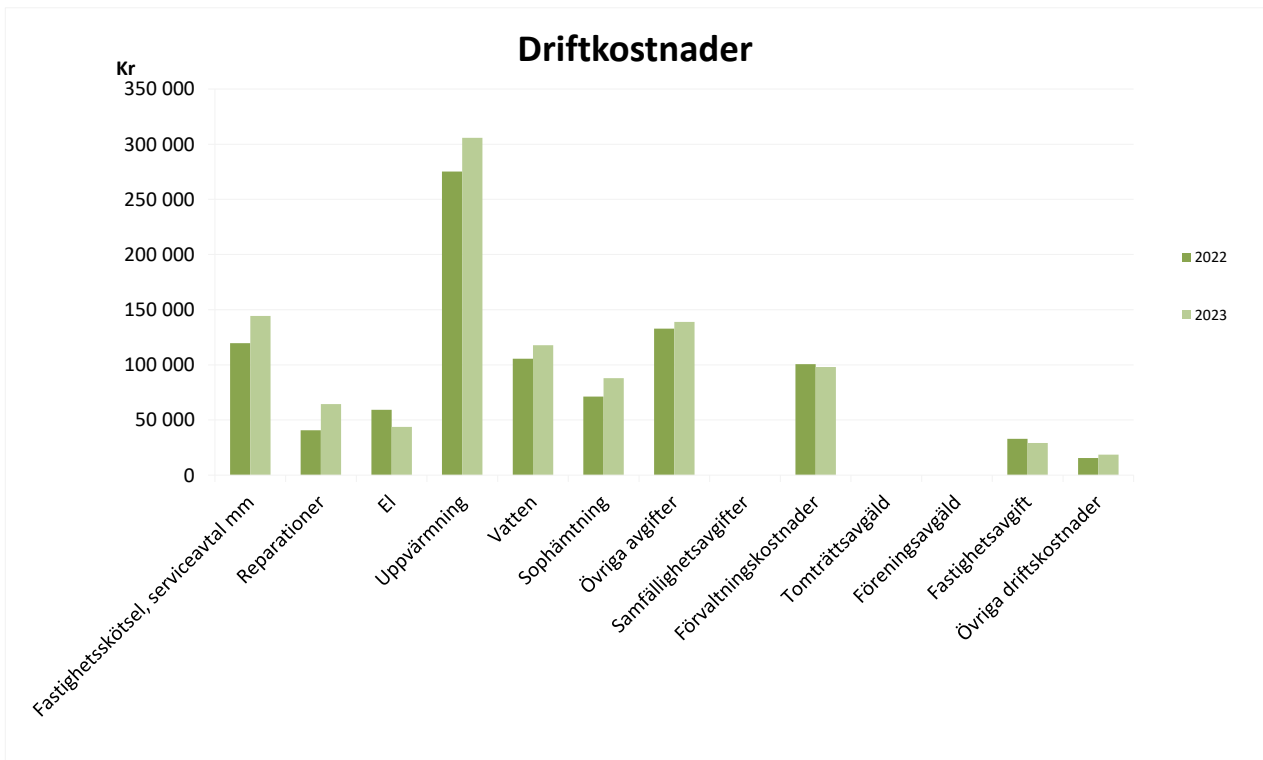
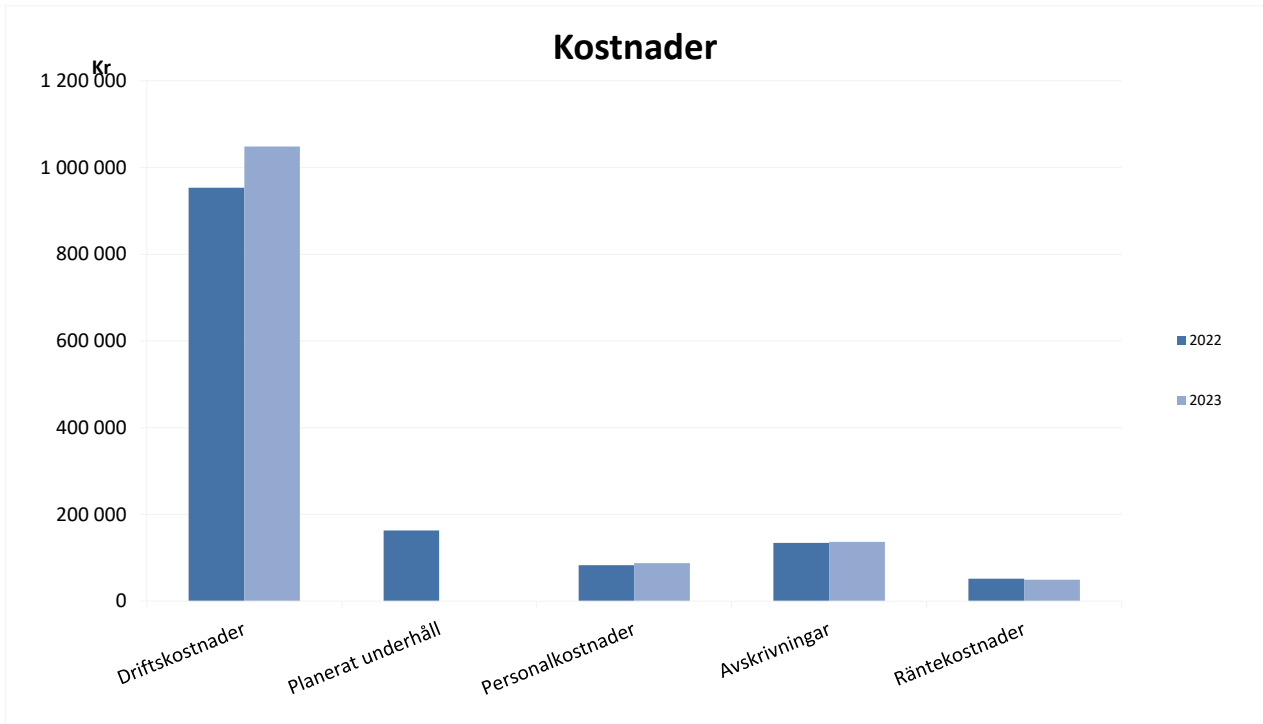


**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:09:03







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Tulpanen i Lindesberg



153

KR/KVM

SPARANDE



1826

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



284

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



865

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 153 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1826 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
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  284 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 865 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.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.