



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tulebo i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tulebo i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716443-9734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Hultet 1:3 | 1992-01-01    | 1993                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 78                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 732                    |
| 32                       | garageplatser                         | 0                        |
| 67                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 177 objekt</b> |                                       | <b>6 732</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 36 st 3 rok, 22 st 4 rok, 8 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Magnus Olsen      | Ordförande | 2024-05-29 |
| Christina Hallsby | Ledamot    | 2022-06-02 |
| Liselotte Dahl    | Ledamot    | 2024-05-29 |
| Magnus Olsson     | Ledamot    | 2024-05-29 |
| Therese Thorsson  | Ledamot    | 2024-05-29 |
| Martin Augustsson | Ledamot    | 2023-06-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Thorsson, Magnus Olsson och Christina Hallsby.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Olsson, Magnus Olsen och Therese Thorsson.

Revisorer har varit: Inger Ericson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Andres Åkesson Strümpel, Göran Rebenius och Cassandra Asplund valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Under 2024 gjordes en förstudie gällande IMD, individuell mätning och debitering, av el och vatten.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-29.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 9 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120 varav en är HSB Mölndal.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 227   | 261   | 0     | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 184 | 7 324 | 0     | 0     | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 184 | 7 324 | 7 402 | 7 481 | 7 565 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 68    | 61    | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 848   | 873   | 762   | 763   | 763   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 100   | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 894   | 875   | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 012 | 5 842 | 5 337 | 5 319 | 5 319 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -7    | -750  | -401  | -749  | 17    |
| Soliditet, %                           | 26    | 26    | 26    | 26    | 27    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning finns i Not 1. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stigande räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 201 398 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 9 178 995                  | 0   | 0                         | 9 178 995                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 580 000                    | 0   | 0                         | 580 000                    |
| Underhållsfond, kr                    | 895 854                    | 0   | 528 300                   | 1 424 154                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>10 654 849</b>          | <b>0</b>  | <b>528 300</b>            | <b>11 183 149</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 7 208 216                  | -750 104  | -528 300                  | 5 929 812                  |
| Årets resultat, kr                    | -750 104                   | 750 104   | -6 658                    | -6 658                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 458 112</b>           | <b>0</b>  | <b>-534 958</b>           | <b>5 923 154</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>17 112 961</b>          | <b>0</b>  | <b>-6 658</b>             | <b>17 106 303</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 671 700 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 | 6 458 112        |
| Årets resultat, kr                                  | -6 658           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 200 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 671 700          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 923 154</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>5 923 154</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 6 011 710        | 5 842 216        |
| Övriga rörelseintäkter       |       | 4 025            | 0                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>6 015 735</b> | <b>5 842 216</b> |

## Rörelsekostnader

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader   | Not 3 | -3 001 314        | -4 168 217        |
| Övriga externa kostnader  |       | -189 608          | -158 149          |
| Personalkostnader   | Not 4 | -318 492          | -321 471          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -861 668          | -856 582          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-4 371 082</b> | <b>-5 504 419</b> |

## Rörelseresultat

**1 644 653**      **337 797**

## Finansiella poster

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 106 013           | 46 880            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -1 757 324        | -1 134 781        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |  | <b>-1 651 311</b> | <b>-1 087 901</b> |

## Resultat efter finansiella poster

**-6 658**      **-750 104**

## Resultat före skatt

**-6 658**      **-750 104**

## Årets resultat

**-6 658**      **-750 104**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 5 | 60 033 966        | 60 895 634        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 6 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar |       | 0                 | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>60 033 966</b> | <b>60 895 634</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>60 033 966</b> | <b>60 895 634</b> |

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |       |                  |                  |
|--|-------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |       | 0                | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 7 | 2 396 653        | 3 227 691        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 85 567           | 9 333            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | <b>2 482 220</b> | <b>3 237 024</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |  |                  |                  |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       |  | 4 000 000        | 3 000 000        |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> |  | <b>4 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>    |  | <b>6 482 220</b> | <b>6 237 024</b> |

### Summa Tillgångar

**66 516 186**      **67 132 658**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 9 758 995         | 9 758 995         |
| Fond för yttre underhåll         | 1 424 154         | 895 854           |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>11 183 149</b> | <b>10 654 849</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 5 929 812        | 7 208 216        |
| Årets resultat                  | -6 658           | -750 104         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>5 923 154</b> | <b>6 458 112</b> |

### Summa Eget kapital

**17 106 303**      **17 112 961**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|   |       |          |          |
|---|-------|----------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9 | 0        | 0        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |       | <b>0</b> | <b>0</b> |

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 48 360 412        | 48 877 228        |
| Leverantörsskulder                              |        | 87 135            | 89 225            |
| Skatteskulder                                   |        | 34 879            | 45 477            |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 5 794             | 4 808             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 10 | 921 663           | 1 002 959         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>49 409 883</b> | <b>50 019 697</b> |

### Summa Skulder

**49 409 883**      **50 019 697**

### Summa Eget kapital och skulder

**66 516 186**      **67 132 658**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 644 653 337 797

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 861 668 856 582

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 861 668 856 582**

Erhållen ränta 106 013 46 880

Erlagd ränta -1 512 099 -1 134 781

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 100 235 106 478**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -43 798 38 523

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -338 223 -414 068

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -382 021 -375 545**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**718 214 -269 067**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 69 026

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 69 026**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -516 816 -525 316

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -516 816 -525 316**

## Årets kassaflöde

**201 398 -725 357**

Likvida medel vid årets början **6 194 591 6 919 948**

Likvida medel vid årets slut **6 395 989 6 194 591**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|  |         |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 116 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|   |       |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

#### Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 5 711 472                | 5 544 864                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 294 850                  | 315 530                  |
|       | Övriga intäkter                                 | 52 858                   | 25 317                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>6 059 180</b>         | <b>5 885 711</b>         |
|       | Hysesbortfall                                   | -47 470                  | -43 495                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-47 470</b>           | <b>-43 495</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>6 011 710</b>         | <b>5 842 216</b>         |
|       |   |                          |                          |
| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -257 903                 | -270 104                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -79 418                  | -162 333                 |
|       | Reparationer                                    | -250 790                 | -372 900                 |
|       | Planerat underhåll                              | -671 707                 | -1 619 989               |
|       | El  | -127 555                 | -138 697                 |
|       | Vatten  | -328 089                 | -270 312                 |
|       | Sophämtning                                     | -260 497                 | -311 586                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -216 666                 | -230 375                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -191 602                 | -190 466                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -363 990                 | -354 882                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -253 098                 | -246 572                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-3 001 314</b>        | <b>-4 168 217</b>        |

| Not 4 | Personalkostnader                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                              | -194 120                 | -189 180                 |
|       | Revisionsarvode                              | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Övriga arvoden                               | -31 242                  | -32 063                  |
|       | Sociala avgifter                             | -61 650                  | -61 087                  |
|       | Övriga personalkostnader                     | -27 480                  | -35 141                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-318 492</b>          | <b>-321 471</b>          |
| Not 5 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 75 121 000               | 75 190 026               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 5 500 000                | 5 500 000                |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 374 591                  | 374 591                  |
|       | Inköp/bidrag laddstolpar                     | 0                        | -69 026                  |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>80 995 591</b>        | <b>80 995 591</b>        |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -20 099 958              | -19 243 376              |
|       | Årets avskrivningar                          | -861 668                 | -856 582                 |
|       | Omklassificeringar                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-20 961 626</b>       | <b>-20 099 958</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>60 033 965</b>        | <b>60 895 633</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 67 994 000               | 60 258 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                        | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 47 420 000               | 48 600 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>115 414 000</b>       | <b>108 858 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 68 204 000               | 68 204 000               |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>68 204 000</b>        | <b>68 204 000</b>        |

| Not 6 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                  | 2024-12-31       | 2023-12-31        |                   |                             |
|-------|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                  |                   |                   |                             |
|       | Ingående anskaffningsvärde                                | 167 479          | 167 479           |                   |                             |
|       | Årets investeringar                                       | 0                | 0                 |                   |                             |
|       | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>167 479</b>   | <b>167 479</b>    |                   |                             |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                  |                   |                   |                             |
|       | Ingående avskrivningar                                    | -167 479         | -167 479          |                   |                             |
|       | Årets avskrivningar                                       | 0                | 0                 |                   |                             |
|       | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-167 479</b>  | <b>-167 479</b>   |                   |                             |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>0</b>         | <b>0</b>          |                   |                             |
| Not 7 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31        |                   |                             |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                   |                   |                             |
|       | Avräkningskonto HSB                                       | 2 395 989        | 3 194 591         |                   |                             |
|       | Övriga fordringar   | 664              | 33 230            |                   |                             |
|       | <b>Summa Övriga fordringar</b>                            | <b>2 396 653</b> | <b>3 227 821</b>  |                   |                             |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31        |                   |                             |
|       | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                   |                   |                             |
|       | Upplupna ränteintäkter                                    | 0                | 9 333             |                   |                             |
|       | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 85 567           | 0                 |                   |                             |
|       | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>85 567</b>    | <b>9 333</b>      |                   |                             |
| Not 9 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut           | 2024-12-31       |                   |                   |                             |
|       | <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|       | Swedbank Hypotek AB                                       | 3,12%            | 2025-02-28        | 15 353 663        | 491 316                     |
|       | Swedbank Hypotek AB                                       | 3,43%            | 2025-01-28        | 33 006 749        | 34 000                      |
|       |   |                  |                   | <b>48 360 412</b> | <b>525 316</b>              |
|       | Långfristig del   |                  |                   | 0                 |                             |
|       | Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 0                 |                             |
|       | Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 48 360 412        |                             |
|       | Kortfristig del   |                  |                   | 48 360 412        |                             |
|       | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 525 316           |                             |
|       | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 2 101 264         |                             |
|       | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
|       | Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 3,33%             |                             |
|       | Finns swap-avtal  |                  |                   | Nej               |                             |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------|---|----------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 500 214        | 447 517          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 245 225        | 109 629          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 176 224        | 445 813          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>921 663</b> | <b>1 002 959</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal, org.nr. 716443-9734

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorern 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tulebo i Mölndal för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Ericsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tulebo i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS OLSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:36:32



**MAGNUS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:54:38



**CHRISTINA HALLSBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:35:19



**LISELOTTE DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 23:55:26



**THERESE THORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:04:08



**MARTIN AUGUSTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:35:01



**INGER ERICSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:45:59



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:39:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tulebo i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGER ERICSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:48:10



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:39:28



# 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.