

# Årsredovisning

---

## *Brf Tulpanträdet*

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 17
- Underskrifter	17

W DR  
dk AA  
BB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanrådet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-08. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen på adresserna Folkparksvägen 160-166 och 172.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-02-12 fastigheten Sjöstöveln 2 och innehar därmed marken med äganderätt.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 2-9 våningar med källare. Totalt finns 166 lägenheter varav en grupp bostad innehållande sex lägenheter och en gemensam lägenhet samt sex satellitlägenheter och för dem en gemensam lägenhet. Totalt finns därmed 152 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

35 st.	1 rum och kök
103 st.	2 rum och kök
7 st.	3 rum och kök
20 st.	4 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

Den totala bostadsarean uppgår till 14 115 kvm. Markens area uppgår till 17 607 kvm.

Föreningen medlem i Solberga Gård SFF, som omfattar pool, bastu och 4 st. tvättstugor samt en föreningslokal och två gästlägenheter. Vilket föreningens medlemmar har tillgång till.

På fastigheten finns även ett garage bestående av 117 parkeringsplatser, varav 3 st. är utrustade med elladdstationer, samt fyra parkeringsplatser utomhus.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 355 200 000 kr varav markvärdet motsvarar 88 000 000 kr och byggnadsvärdet 267 200 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2025.

Fastigheten har är fullvärdesförsäkrad hos via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

#### Fastighetens tekniska status och långsiktiga värde

Föreningens byggnad uppfördes ursprungligen 1968. Efter omfattande om- och tillbyggnader har fastigheten åsatts nybyggnadsår 2004. Något riktigt omfattande underhållsbehov har därmed ännu inte funnits.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning årligen göras till fonden för yttre underhåll med minst 25 kr/kvm bostadsarea, vilket motsvarar 352 875 kr per år. De fonderade medlemmarna avser att bidra till det planerade periodiska underhållet för fastigheten. Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att detta underhåll utförs.

95  
BC  
AA  
Z  
du  
Ⓢ

Detta har medfört att föreningen valt att, genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en detaljerad underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen ska uppdateras vid behov. Detta har senast skett under 2021.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen dock att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden som f.n. är totalt 903 000 kr per år.

Det bör observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Ett stambyte kan förväntas behöva genomföras ca år 2045. Kostnaden för ett stambyte i dagens kostnadsläge uppgår till ca 150 000 kr per lägenhet exklusive badrum.

Utförda större underhållsåtgärder/investeringar:	År
Byte av armaturer/nödljusbelysning i två trapphus	2014
Installation av värmekabel i en hänggranna	2015
OVK-besiktning	2015
Stamspolning	2016
Fasadrenovering av mindre omfattning	2016
Åtgärder ventilationssystem/aggregat	2016-2017
Brandskydds kontroll/viss brandtätning	2017
Arbeten avseende el och armaturer i framförallt garaget	2017
Byte schaktdörrar hiss på bottenvåning och plan 1	2017
Målning av hisspartier samt golv och vägg vid hiss	2017
Ommålning fyra entré-/dörrpartier	2017
OVK-besiktning	2018
Kontroll, rensning och tätning hänggrannor och stuprör	2018
Ombyggnation av armaturer till LED	2018-2019
Installation av elladdstationer i garaget	2019
Installation av kamerasystem i entréer	2019
Underhåll golvmattor i korridorer	2019-2020
Putslagning fasad	2019
Byte utrustning avseende värme och ventilation	2019
Underhåll skärmväggar och överliggare altaner	2019
Installation av frånluftsvärmeåtervinning från garaget	2020
Utbyte av styr- och reglersystem för energieffektivisering	2020
Byte två armaturer i tak utomhus	2020
Ombyggnation av apparatskåp för fläktar/ventilation	2021
OVK-besiktning	2021
Rensning av avloppsstammar	2021
Byte av styrsystem, modernisering av 4 st. hissar	2022
Genomgång och byte av rökdetektorer	2022
Statusbesiktning yttertak, rensning hänggrannor	2022
Lägenhetsbesiktning av samtliga lägenheter utförd av Anticimex för att konstatera vattensador och risker för kommande skador.	2022
Byte av nödbelysning från lysrör till LED	2023
Värmeoptimering	2023

Årets planerade underhåll utgör åtgärder efter ventilationsbesiktning samt besiktning av tak, stuprör mm.

Installationen av frånlufts-/värmeåtervinningen i garaget år 2020 ska enligt investeringskalkylen spara ca 300 MWh/år i fjärrvärme vilket då motsvarade en inbesparing av kostnaderna på ca 410 000 kronor/år. Enligt aggregatmätning uppgår total verklig inbesparing till 1 448 MWh. Inbesparingen påverkas också av yttre temperatur och Stockholm Exergis pris på fjärrvärme.

Under året har vi fortsatt arbetet med energibesparande åtgärder. För att optimera värmeförbrukningen och skapa ett behagligare inomhusklimat har ett antal inomhussensorer placerats ut i utvalda lägenheter i fastigheten. Genom dessa sensorer följs temperaturen i fastigheten kontinuerligt upp och värmetillförseln optimeras utifrån detta. På så sätt uppnås önskad inomhustemperatur med minimal energitillförsel. Tjänsten hjälper oss även att synliggöra eventuella obalanser i fastigheten.

Handwritten signatures and initials: "AA", "Z", "dh", and a circled "B".

Styrelsen jobbar aktivt med att hitta ytterligare åtgärder för energibesparingar

#### Fastighetsförvaltning

Avtal för fastighetsskötsel finns tecknat med Åkerlunds Fastighetservice AB. Lokalvård sköts av Chris facility AB. För ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Utöver dessa så finns serviceavtal tecknade med fler företag t.ex. inom el, ventilation, brandskydd och undercentral.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Mika Eskelinen	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2024
Helene Nilsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Daniel Ramström	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Albina Abdulina	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Annelill Birkeland	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Rolf Blomster	Suppleant	T.o.m. stämman 2024
Jennie Passvik	Suppleant	T.o.m. stämman 2024
Staffan Knutsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (f.g. år 12) st. protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

#### *Revisorer*

BOREV Revision AB  
Tomas Ericsson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

#### *Valberedning*

Ingrid Steen Sammankallande  
Thomas Bergman  
Elin Rawet  
Filip Wallgren

#### Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är god. Årsavgifterna har fram till 2023 kunnat hållas oförändrade sedan 2012 Årsavgifterna höjdes med 4 % från 1 januari 2023, för att möta ökade el och räntekostnader samt kostnadsökningar från leverantörer.

Räntekänsligheten i förhållande till årsavgiften är 10,24%, vilket innebär att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% påverkas årsavgiften med 10,24%.

Föreningens resultat har för 2023 visar ett underskott på 982 tkr. Några större planerade underhållsarbeten har inte gjorts under året. Dock har räntekostnaderna ökat med ca 2 milj. kr.

#### *Föreningens skattestuation*

Fr.o.m. 2015 började föreningen att betala full fastighetsavgift för bostäderna enligt gällande regler. Därtill betalar föreningen fastighetsskatt för sina lokaler. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

För bostäderna betalas kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2023 uppgått till 1 589 kr per bostad. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

W m  
AA  
Z de  
A



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de åtgärder som har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även löpande reparationsarbeten utförts. Även i år har föreningen haft stora kostnader pga. Vattenskadorna i bostäderna. Till viss del har skadorna täckts av försäkringsersättning.

Föreningen har under året erhållit elstöd med 135 tkr.

Styrelsen har, liksom tidigare år, haft kontinuerliga möten med bank och leverantörer samt deltagit i arbetet med samfällighetsföreningarna.

### MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Stämman behandlade de obligatoriska punkterna angående föreningens ekonomi och förvaltning.

Föreningen hade vid årets utgång 226 (f. år 226) medlemmar. Under året tillkom 6 nya medlemmar samtidigt som 6 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 6 (f. år 7 bostadsrätter) överlåtit genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 42 492 (f.g. år 47 626) kr. Därutöver har 1 bostadsrätt helt eller delvis bytt ägare genom bodelning, gåva eller arvskifte.

Vid överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätterna tas en avgift ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Vid, av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning, har föreningen rätt att ta ut en årlig administrativ avgift för denna i enlighet med föreningens stadgar.

### Samfällighetsföreningar och gemensamma anläggningar och utrymmen

Föreningen är delägare i Sjöstövelns SFF, tidigare GA 1, som registrerades hos Lantmäteriet 2010-12-29. Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 44 %. Övriga delägare är fastigheten Sjöstöveln 3 (Bokbacken Fastigheter AB), fastigheten Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) samt fastigheten Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken). I samfälligheten förvaltas i huvudsak kör- och gångvägar för tillfarter och passager samt anordningar och installationer för avvattnings- och belysnings- som är erforderliga för anläggningens avsedda funktion. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2, 3 och 4.

Föreningen är även delägare i Solberga Gård SFF, tidigare GA 2, som registrerades hos Lantmäteriet 2010-07-14. Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 63 %. Övriga delägare är Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) och Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken). I samfälligheten ingår gästparkering, garage, gård, poolanläggning, gemensamhetslokaler, gästlägenhet, gästrum, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning. Anläggningarna är belägna inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 4.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen GA 4 avseende gemensam grundsula längs gränsen mellan fastigheterna. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 4. Föreningens andel är 50 %. Den andra deltagande fastigheten är Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet).

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen GA 5 avseende gemensam grundsula längs gränsen mellan fastigheterna. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 5. Föreningens andel är 50 %. Den andra deltagande fastigheten är Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken).

Handwritten signatures and initials: W, mc, AA, Z, dk, and a circled mark.

### FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	11 951	11 586	11 596	11 648	11 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-982	-1 921	703	1 185	181
Soliditet, %	70	70	69	69	68
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	741	712	712	712	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	86				
Skuldsättning/kvm, kr	6 861				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 590	7 668	7 810	8 164	8 305
Sparande/kvm, kr	118				
Räntekänslighet, %	10,24	10,76	10,96	11,46	11,66
Energikostnad/kvm, kr	147				
Eget kapital, tkr	254 600	255 541	257 462	256 759	255 574
Taxeringsvärde, tkr	355 200	355 200	288 800	288 800	288 800
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	741	712	712	712	712
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 142				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	30,16	30,47	38,17	39,90	40,59
Genomsnittlig skuldränta, %	3,11	1,20	0,91	1,48	1,76
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	58	64	54	58	50
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-6	-26	-4	-32	-7
Antal överlåtelse, bostäder	6	10	8	8	13
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	42 492	47 626	49 395	43 283	41 973

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 982 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 2 861 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

Handwritten signatures and initials: "AA", "BB", "CC", "DD", "EE", "FF", "GG", "HH", "II", "JJ", "KK", "LL", "MM", "NN", "OO", "PP", "QQ", "RR", "SS", "TT", "UU", "VV", "WW", "XX", "YY", "ZZ".

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 232 000	5 742 994	-2 512 731	-1 921 042
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 921 042	1 921 042
Reservering yttre fond		903 000	-903 000	
lanspråktagande yttre fond		-1 807 975	1 807 975	
Årets resultat				-981 882
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>254 232 000</b>	<b>4 838 019</b>	<b>-3 528 798</b>	<b>-981 882</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 528 798
Årets resultat	-981 882
<i>Summa</i>	<i>-4 510 680</i>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	903 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-90 614
Balanseras i ny räkning	-5 323 066
<i>Summa</i>	<i>-4 510 680</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

W  
Z AA DR  
dB

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	12 131 750	11 585 628
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 131 750</b>	<b>11 585 628</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-6 262 079	-8 660 247
Övriga externa kostnader	7	-294 338	-315 052
Personalkostnader	8	-367 875	-358 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 861 072	-2 866 446
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 785 364</b>	<b>-12 199 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 346 386</b>	<b>-614 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 659	1 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 348 927	-1 307 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 328 268</b>	<b>-1 306 759</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-981 882</b>	<b>-1 921 042</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-981 882</b>	<b>-1 921 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-981 882</b>	<b>-1 921 042</b>

*[Handwritten signatures and initials]*  
AA  
dk



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	10 358 552 981	361 166 706
Fastighetsförbättringar	11 0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13, 14 1 695 163	1 942 510
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>360 248 144</i>	<i>363 109 216</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>360 248 144</b>	<b>363 109 216</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	23 772	19 413
Övriga fordringar	508 828	323 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	885 423	793 453
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>1 418 023</i>	<i>1 136 789</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	3 680 654	2 696 909
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>3 680 654</i>	<i>2 696 909</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 098 677</b>	<b>3 833 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>365 346 821</b>	<b>366 942 914</b>

Z  
CG  
AA BK  
JTB

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll	4 838 019	5 742 994
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>259 070 019</i>	<i>259 974 994</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 528 798	-2 512 731
Årets resultat	-981 882	-1 921 042
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 510 680</i>	<i>-4 433 773</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>254 559 339</b>	<b>255 541 221</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 24 300 000	22 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 300 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 82 831 705	85 831 705
Depositioner och förskott från boende	22 106	22 106
Leverantörsskulder	1 132 627	1 247 166
Skatteskulder	636 416	602 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 864 628	1 298 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>86 487 482</b>	<b>89 001 693</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>365 346 821</b>	<b>366 942 914</b>

JW BK  
Z AA B  
du

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 346 386	-614 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	2 861 072	2 866 446
Erhållen ränta	20 659	1 104
Erlagd ränta	-3 348 927	-1 307 863
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 879 190</i>	<i>945 404</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-281 234	275 595
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	485 789	399 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 083 745</b>	<b>1 620 270</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-1 100 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 100 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>983 745</b>	<b>-379 730</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 696 909</b>	<b>3 076 639</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 680 654</b>	<b>2 696 909</b>

lj  
AA  
Z  
dk

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 94 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningar enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar. Nedanstående avskrivningstider används:

	Procent	År
Byggnader och mark	1,06	94
Fastighetsförbättringar	10,00	10
Inventarier, verktyg och installationer	10,00-20,00	5-10

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter		10 458 922	10 056 656
Ersättning drift- och underhållsavtal		319 623	319 620
Hysesintäkter garage enligt avtal		1 169 900	1 204 954
Hysesintäkter förråd		3 000	1 500
Avgifter för andrahandsuthyrning		42 000	0
Övriga intäkter		138 108	2 900
Öresutjämning		197	-2
Summa		<b>12 131 750</b>	<b>11 585 628</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel, TV och Bredband.

I övriga intäkter ingår elstöd med 134 605 kr som föreningen erhållit.

Handwritten signatures and initials: JÖ, AA, AB, dh.



Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	690 163	820 797
	Reparationer trapphus	3 535	0
	Reparationer dörrar och lås invändigt	7 251	25 011
	Reparationer VA	302 645	119 282
	Reparationer värme	29 024	5 500
	Reparationer ventilation	2 475	3 113
	Reparationer el och armaturer	10 280	14 961
	Reparationer hissar	47 769	4 888
	Reparationer portar	11 500	0
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	0	11 389
	Reparationer fasader	62 043	45 596
	Reparationer fönster	0	5 138
	Reparation dörrar/altandörrar	0	153 530
	Reparation träd och buskar	4 396	0
	Reparation garage- och p-platser	0	20 493
	Summa	<b>1 171 081</b>	<b>1 229 698</b>

Försäkringsersättning om 708 951 kr har erhållits för kostnader avseende vattenskador/försäkringsärenden.  
Försäkringsersättningen avser även skador från 2022 Denna redovisas dock under noten driftkostnader.

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2023	2022
	Ventilationssystem	67 026	89 125
	Hissar	0	1 703 850
	Tak	23 588	15 000
	Summa	<b>90 614</b>	<b>1 807 975</b>

Under 2022 gjordes genomgång och utbyte av rökdetektorer. Samt byte av fyra hissar och statusbesiktning av yttertak med rensning av dagvattensilar.

Under 2023 har besiktningsanmärkning ventilation åtgärdats samt genomgång av fläktar och filterbyte genomförts.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 903.000 kr i enlighet med rekommendationen i föreningens underhållsplan och att årets kostnader om 90 614 kr för planerat periodiskt underhåll ianspråkats ur fonden för yttre underhåll.

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt för lokaler	82 000	82 000
	Fastighetsavgift för bostäder	241 528	230 888
	Summa	<b>323 528</b>	<b>312 888</b>

*JW*  
*Z* *AA* *dk*  
*dh*

Not 6	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetskötsel samt bevakning/snöröjning tak	119 077	75 380
	Städning	365 297	421 266
	Hisservice och hissbesiktning	89 295	87 255
	Övriga serviceavtal	19 902	41 277
	Övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd	134 648	49 727
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	26 126	33 000
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	48 400	44 000
	El	471 365	736 271
	Uppvärmning	1 472 529	1 314 002
	Vatten	352 620	274 602
	Avfallshantering	171 640	154 043
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	285 903	357 551
	Försäkringsersättningar	-708 951	-195 331
	TV	98 316	152 789
	Bredband	141 432	177 288
	Anticimex vattenförsäkring	70 957	68 267
	Summa	<b>4 676 856</b>	<b>5 309 687</b>

I kostnaderna för övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd ingår Årlig service nödljusanläggning med 46 tkr och reparation och byte amaturer, nödljusanläggningen med 37 tkr.  
Föreningen har erhållit försäkringsersättning med 709 tkr avser även del av 2022.

Not 7	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Kreditupplysningar	1 500	3 750
	Kontorsmaterial	1 341	44
	Hiss- och porttelefoni samt porto	38 783	34 853
	IT-kostnader	2 144	1 908
	Revisionsarvode	21 950	20 575
	Möteskostnader	18 597	19 608
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	169 624	162 124
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	6 252	6 252
	Övriga administrationskostnader	1 600	800
	Bankkostnader	4 355	2 500
	Förenings-/medlemsavgifter	9 500	9 360
	Förbrukningsinventarier	0	40 935
	Förbrukningsmaterial	18 692	468
	Korttidshyra av inventarier och verktyg	0	11 875
	Summa	<b>294 338</b>	<b>315 052</b>

Möteskostnader avser kostnader i samband med föreningsstämma/medlemsmöten och styrelsemöten.  
2022 års kostnader för förbrukningsinventarier avser nya entrémattor samt en projektor.

*Ju*  
*Z*  
*AA*  
*dk*  
*dh*

Not 8	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	286 500	279 933
	Sociala avgifter	81 375	78 233
	Summa	<b>367 875</b>	<b>358 166</b>

Not 9	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2023	2022
	Räntekostnader avseende hypotekslån	3 348 927	1 307 303
	Summa	<b>3 348 927</b>	<b>1 307 303</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar	-28 843 294	-26 229 569
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar	-31 457 019	-28 843 294
	Ingående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	139 031 250	139 031 250
	Utgående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	139 031 250	139 031 250
	Ingående nedskrivningar	-31 250	-31 250
	Utgående nedskrivningar	-31 250	-31 250
	<b>Redovisat värde</b>	<b>358 552 981</b>	<b>361 166 706</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 355 200 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 267 200 000 kr och markvärdet till 88 000 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 8 200 000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 259 000 000 kr.

Ånsaffningsvärdet för marken uppgår till 139 000 000 kr och är inte föremål för avskrivningar. En eventuell värdenedgång på mark hanteras genom att nedskrivning görs. Markanläggningen i form av stängsel är slutavskriven 2018.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-1 015 639	-1 010 265
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-5 374
	Utgående avskrivningar	-1 015 639	-1 015 639
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fastighetsförbättringar består av installation och uppgradering av lås-/passagesystem samt installation av värmekablar i hänggrännor och stuprör vid två entréer.

*Handwritten signatures and initials:*  
W  
Z  
AA  
BR  
D

Not 12	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Utgående avskrivningar	-150 607	-150 607
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Utgående avskrivningar	-487 013	-487 013
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 473 470	2 473 470
	Utgående anskaffningsvärden	2 473 470	2 473 470
	Ingående avskrivningar	-530 960	-283 613
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-247 347	-247 347
	Utgående avskrivningar	-778 307	-530 960
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 695 163</b>	<b>1 942 510</b>

Installation av frånluftsvärmeåtervinning inklusive nytt styrsystem år 2020. Under 2021 har ombyggnation gjorts av apparatskåp för fläktar/ventilation för att effektivisera systemet. Installationen skrivs av över 10 år.

Not 15	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2024-02-07, f.n. 3,80 %	27 000 000	27 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2024-05-17, f.n. 4,559 %	33 431 705	33 431 705
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2025-05-15, ränta 4,29 %	24 300 000	24 600 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2024-05-22, ränta 1,09 %	22 400 000	23 200 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	0	-800 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-82 831 705	-85 031 705
	<b>Summa</b>	<b>24 300 000</b>	<b>22 400 000</b>

Med anledning av att föreningen innehar tre lån om 82 831 705 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

W  
Z AA B  
de



Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>136 000 000</b>	<b>136 000 000</b>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förening har beslutat att höja avgifterna med 10 % från 1 januari 2024.

#### UNDERSKRIFTER

Hägersten den 18/4 -2024

  
Mika Eskelinen

  
Daniel Ramström


  
Helene Nilsson

  
Annelill Birkeland

  
Albina Abdulina

Min revisionsberättelse har lämnats 25/4 -2024

Borev Revision AB

  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet, org.nr 769609-4221

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

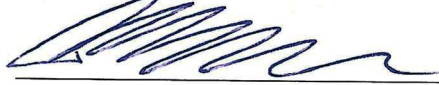
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25 april 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor