

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

de l5
D sc

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2023-12-12. 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 gruppboad 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.

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 åsatts 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 medlen avser att bidra till det planerade periodiska underhållet för fastigheten. Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att detta underhåll utförs.

Detta har medfört att föreningen valt att, genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en detaljerad underhållsplan från 2021 med en planeringshorisont på 30 år. Nuvarande plan är under revidering.

[Handwritten signatures and initials]

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. I dagsläget avsätts 903 000 kr per år men avsättningen kan komma att öka kommande år när underhållsplanen har blivit färdigreviderad.

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.

För att säkerställa en korrekt och balanserad underhållsplan har vi bytt till Planima som är ett system för att arbeta med underhållsplanen.

Utförda större underhållsåtgärder/investeringar:	År
Byte av armaturer/nödljusbelysning i två trapphus	2014
Installation av värmekabel i en hängränna	2015
OVK-besiktning	2015
Stamspolning	2016
Fasadrenovering av mindre omfattning	2016
Åtgärder ventilationssystem/aggregat	2016-2017
Brandskyddskontroll/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 hängrännor 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 hängrännor	2022
Lägenhetsbesiktning av samtliga lägenheter utförd av Anticimex för att konstatera vattenskador och risker för kommande skador.	2022
Byte av nödbelysning från lysrör till LED	2023
Värmeoptimering	2023
Besiktning av tak	2024
Renovering staket	2024
OVK-besiktning	2024

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 1 938 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.

Styrelsen jobbar aktivt med att hitta ytterligare åtgärder för energibesparingar.

Fastighetsförvaltning

Avtal för fastighetsskötsel finns tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Lokalvård sköts av Chris städfirma 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 2026
Helene Nilsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Daniel Ramström	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Sven Grenholm	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Annelill Birkeland	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Rolf Blomster	Suppleant	T.o.m. stämman 2025
Jennie Passvik	Suppleant	T.o.m. stämman 2025
Staffan Knutsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2025
Eva von Fircks	Suppleant	T.o.m. stämman 2025

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

Tomas Ericson	Huvudansvarig auktoriserad revisor
Borev Revision AB	Suppleant

Valberedning

Ingrid Steen	Sammanställande
Peter Håkansson	
Henrik Meinke	
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, och 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 10 %, för att möta ökade el och räntekostnader samt kostnadsökningar från leverantörer.

Räntekänsligheten i förhållande till årsavgiften är 9,24%, vilket innebär att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% påverkas årsavgiften med 9,24%.

Föreningens resultat har för 2024 visar ett underskott på 947 tkr. Planerade underhållsarbeten som utförts under året redovisas på sid 3. Räntekostnaderna har ökat med ca 686 tkr.

Föreningens skattesituation

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 2024 uppgått till 1 630 kr per bostad. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

[Handwritten signatures and initials]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de åtgärder som har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även löpande reparationsarbeten utförts. Dock slutade kostnaderna för detta ca 200 tkr under budget 2024.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. Stämman behandlade de obligatoriska punkterna angående föreningens ekonomi och förvaltning. En extra föreningsstämma hölls 2024-11-25, där beslut om att investera i en driftnettolicens hos Stockholm Exeri AB fattades.

Föreningen hade vid årets utgång 227 (f. år 226) medlemmar. Under året tillkom 17 nya medlemmar samtidigt som 16 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 9 (f. år 6 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 42 937 (f.g. år 42 492) kr. Därutöver har 4 bostadsrätter 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 belysning 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).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	13 086	11 951	11 586	11 596	11 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	-947	-982	-1 921	703	1 185
Soliditet, %	70	70	70	69	69
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	815	741	712	712	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	88	86			
Skuldsättning/kvm, kr	6 810	6 861			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 533	7 590	7 668	7 810	8 164
Sparande/kvm, kr	139	118			
Räntekänslighet, %	9,24	10,24	10,76	10,96	11,46
Energikostnad/kvm, kr	160	147			
Eget kapital, tkr	253 613	254 600	255 541	257 462	256 759
Taxeringsvärde, tkr	355 200	355 200	355 200	288 800	288 800
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder,kr	815	741	712	712	712
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	793	782			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	29,94	30,16	30,47	38,17	39,90
Genomsnittlig skuldränta, %	3,78	3,11	1,20	0,91	1,48
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	58	58	64	54	58
Anspråket av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-6	-6	-26	-4	-32
Antal överlåtelser, bostäder	9	6	10	8	8
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	42 937	42 492	47 626	49 395	43 283

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 om 947 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]

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 232 000	4 838 019	-3 528 798	-981 882
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-981 882	981 882
Reservering yttre fond		903 000	-903 000	
lanspråktagande yttre fond		-90 614	90 614	
Årets resultat				-946 615
Belopp vid årets utgång	254 232 000	5 650 405	-5 323 066	-946 615

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 323 066
Årets resultat	-946 615
<i>Summa</i>	<i>-6 269 681</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	903 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-254 719
Balanseras i ny räkning	-6 917 962
<i>Summa</i>	<i>-6 269 681</i>

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

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	13 086 153	12 131 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 086 153	12 131 750
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-6 483 964	-6 262 079
Övriga externa kostnader	7	-341 925	-294 338
Personalkostnader	8	-341 900	-367 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 861 072	-2 861 072
Summa rörelsekostnader		-10 028 861	-9 785 364
Rörelseresultat		3 057 292	2 346 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 416	20 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 035 323	-3 348 927
Summa finansiella poster		-4 003 907	-3 328 268
Resultat efter finansiella poster		-946 615	-981 882
Resultat före skatt		-946 615	-981 882
Årets resultat		-946 615	-981 882

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	355 939 256	358 552 981
Fastighetsförbättringar	11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13, 14	1 447 816	1 695 163
Summa materiella anläggningstillgångar		357 387 072	360 248 144
Summa anläggningstillgångar		357 387 072	360 248 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		33 276	23 772
Övriga fordringar		394 104	508 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		905 267	885 423
Summa kortfristiga fordringar		1 332 647	1 418 023
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 022 611	3 680 654
Summa kassa och bank		5 022 611	3 680 654
Summa omsättningstillgångar		6 355 258	5 098 677
SUMMA TILLGÅNGAR		363 742 330	365 346 821

Z. 25
du Bm
86

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		5 650 405	4 838 019
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>259 882 405</i>	<i>259 070 019</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 323 066	-3 528 798
Årets resultat		-946 615	-981 882
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 269 681</i>	<i>-4 510 680</i>
Summa eget kapital		253 612 724	254 559 339
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	27 000 000	24 300 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	24 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	79 331 705	82 831 705
Depositioner och förskott från boende		36 492	22 106
Leverantörsskulder		1 139 966	1 132 627
Skatteskulder		653 288	636 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 968 155	1 864 628
Summa kortfristiga skulder		83 129 606	86 487 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 742 330	365 346 821

Z *15* *BM*
sk *86*

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 057 292	2 346 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	2 861 072	2 861 072
Erhållen ränta	31 416	20 659
Erlagd ränta	-4 035 323	-3 348 927
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 914 457</i>	<i>1 879 190</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	85 376	-281 234
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	142 124	485 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 141 957	2 083 745
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-800 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	1 341 957	983 745
Likvida medel vid årets början	3 680 654	2 696 909
Likvida medel vid årets slut	5 022 611	3 680 654

Z. L. de m. 16

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

	2024	2023
Årsavgifter bostadstadsrätter	11 504 815	10 458 922
Ersättning drift- och underhållsavtal	319 720	319 623
Hysesintäkter garage enligt avtal	1 185 240	1 169 900
Hysesintäkter förråd	4 435	3 000
Avgifter för andrahandsuthyrning	70 932	42 000
Övriga intäkter	1 100	138 108
Öresutjämning	-89	197
Summa	13 086 153	12 131 750

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

I övriga intäkter 2023 ingår elstöd med 134 605 kr som föreningen erhållit.

Z. lw sk m
B 56

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	0	690 163
	Reparationer trapphus	0	3 535
	Reparationer dörrar och lås invändigt	5 873	7 251
	Reparationer VA	47 442	302 645
	Reparationer värme	297	29 024
	Reparationer ventilation	65 500	2 475
	Reparationer el och armaturer	5 319	10 280
	Reparationer hissar	48 624	47 769
	Reparationer portar	0	11 500
	Reparationer fasader	35 872	62 043
	Reparation dörrar/altandörrar	35 250	0
	Reparation träd och buskar	2 853	4 396
	Reparation garage- och p-platser	275	0
	Summa	247 305	1 171 081

Under år 2023 har 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	2024	2023
	Ventilationssystem	0	67 026
	OVK-besiktning	138 178	0
	Fasader	7 500	0
	Tak	16 513	23 588
	Markinventarier (renovering staket)	92 528	0
	Summa	254 719	90 614

Under 2024 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 254 719 kr för planerat periodiskt underhåll ianspråk tas ur fonden för yttre underhåll.

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt för lokaler	82 000	82 000
	Fastighetsavgift för bostäder	247 760	241 528
	Summa	329 760	323 528

Z *lv* *dk* *dk* *56*

Not 6	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel samt bevakning/snöröjning tak	119 884	119 077
	Städning	338 886	365 297
	Hisservice och hissbesiktning	67 278	89 295
	Övriga serviceavtal	50 838	19 902
	Övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd	22 361	134 648
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	41 256	26 126
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 670 128	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	48 400	48 400
	El	428 606	471 365
	Uppvärmning	1 563 123	1 472 529
	Vatten	508 340	352 620
	Avfallshantering	213 520	171 640
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	303 890	285 903
	Försäkringsersättningar	0	-708 951
	TV	78 740	98 316
	Bredband	129 480	141 432
	Anticimex vattenförsäkring	67 450	70 957
	Summa	5 652 180	4 676 856

Föreningen har år 2023 erhållit försäkringsersättning med 709 tkr avser även del av 2022.

Not 7	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Kreditupplysningar	3 250	1 500
	Kontorsmaterial	185	1 341
	Hiss- och porttelefoni samt porto	45 009	38 783
	IT-kostnader	3 216	2 144
	Revisionsarvode	28 288	21 950
	Möteskostnader	10 330	18 597
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	175 563	169 624
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	6 251	6 252
	Övriga administrationskostnader	800	1 600
	Bankkostnader	4 269	4 355
	Förenings-/medlemsavgifter	9 500	9 500
	Övriga externa kostnader	15 380	0
	Förbrukningsmaterial	1 084	18 692
	Uppdatering av underhållsplan	38 800	0
	Summa	341 925	294 338

Möteskostnader avser kostnader i samband med föreningsstämma/medlemsmöten och styrelsemöten.

Handwritten signatures and initials:
Z, L, H, M, B, S

Not 8	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	276 437	286 500
	Sociala avgifter	65 463	81 375
	Summa	341 900	367 875

Not 9	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2024	2023
	Räntekostnader avseende hypotekslån	4 035 323	3 348 927
	Summa	4 035 323	3 348 927

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar	-31 457 019	-28 843 294
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar	-34 070 744	-31 457 019
	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
	Redovisat värde	355 939 256	358 552 981

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.

Anskaffningsvärdet 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	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-1 015 639	-1 015 639
	Utgående avskrivningar	-1 015 639	-1 015 639
	Redovisat värde	0	0

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

Handwritten signature and initials

Not 12	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Utgående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Installation av bredband	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Utgående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Redovisat värde	0	0

Not 14	Installation av frånluftåtervinning/energieffektivisering	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 473 470	2 473 470
	Utgående anskaffningsvärden	2 473 470	2 473 470
	Ingående avskrivningar	-778 307	-530 960
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-247 347	-247 347
	Utgående avskrivningar	-1 025 654	-778 307
	Redovisat värde	1 447 816	1 695 163

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	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2027-01-20, ränta 3,64 %	27 000 000	27 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2025-05-19, ränta 3,097 %	33 031 705	33 431 705
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2025-05-15, ränta 4,29 %	24 300 000	24 300 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2025-05-22, ränta 3,038 %	22 000 000	22 400 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-79 331 705	-82 831 705
	Summa	27 000 000	24 300 000

Med anledning av att föreningen innehar tre lån om 79 331 705 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.

Handwritten signatures and initials.

Not 16	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
	Summa ställda säkerheter	136 000 000	136 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen beslutade på extra föreningsstämma 2024-11-25 att investera i en driftnettolicens hos Stockholm Exergi. Beslutet är utfört i februari 2025. Licenskostnaden är 8 000 000 kr och avtalet är tecknat på 20 år. Investeringen finansieras med upptagande av nytt lån om 8 000 000 kr.

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 10 / 4 -2025


Mika Eskelinen


Helene Nilsson


Sven Grenholm


Daniel Ramström


Anneli Birkeland

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-21


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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'Z' or similar character.

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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 21 april 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor