

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 |

TR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanrådet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 gruppbofastad 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 331 200 000 kr varav markvärdet motsvarar 70 000 000 kr och byggnadsvärdet 261 200 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2028.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos 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 2024 med en planeringshorisont på 50 år.

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 50-åriga underhållskostnaden vilken uppgår till 855 000 kr per år.

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

| <i>Utförda större underhållsåtgärder/investeringar:</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Byte av armaturer/nödljusbelysning i två trapphus | 2014 |
| Installation av värmekabel i en hängränna | 2015 |
| OVK-besiktning | 2015 |
| Stampolning | 2016 |
| Fasadrenovering av mindre omfattning | 2016 |
| Åtgärder ventilationssystem/aggreat | 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 kamerasytem 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 |
| Renovering staket | 2025 |
| Stampolning | 2025 |
| Licens fjärrvärme Stockholm exergi | 2025 |

Installationen av frånluftsvärmeåtervinningen 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 2 387 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 Allgranth Fastighetsförvaltning 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 2027 |
| Daniel Ramström | Ledamot | T.o.m. stämman 2026 |
| Jessica Lööv | Ledamot | T.o.m. stämman 2026 |
| Annelill Birkeland | Ledamot | T.o.m. stämman 2027 |
| Rolf Blomster | Suppleant | T.o.m. stämman 2026 |
| Åsa Jacobsson | Suppleant | T.o.m. stämman 2027 |
| Staffan Knutsson | Suppleant | T.o.m. stämman 2026 |
| Eva von Fircks | Suppleant | T.o.m. stämman 2027 |

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

Ordinarie: Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB.
Revisorssuppleant: Borev Revision AB ges mandat att utse.

Valberedning

Ingrid Steen Sammankallande
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 9,58%, vilket innebär att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% påverkas årsavgiften med 9,58%.

Föreningens resultat har för 2025 visar ett underskott på 471 tkr. Planerade underhållsarbeten som utförts under året redovisas på sid 3. Räntekostnaderna har minskat med ca 596 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 2025 uppgått till 1 724 kr per bostad. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Q

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 90 tkr under budget 2025.

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

Föreningen beslutade på extra föreningsstämma 2024-11-25 att investera i en driftnettolicens hos Stockholm Exergi. Beslutet är utfört i februari 2025. Licenskostnader är 8 015 000 kr och avtalet är teckant på 20 år. Investeringen har finansierats med upptagande av nytt lån om 8 000 000 kr.

Under året har en extraamortering gjorts om 3 000 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. Stämman behandlade de obligatoriska punkterna angående föreningens ekonomi och förvaltning.

Föreningen hade vid årets utgång 229 (f. år 227) medlemmar. Under året tillkom 15 nya medlemmar samtidigt som 13 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 12 (f. år 9 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 47 519 (f.g. år 42 937) kr. Därutöver har 2 bostadsrätter helt eller delvis bytt ägare genom bodelning, gåva eller arvskifte.

Vid överlåtelse och pantsättning 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 avvattning 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).

| År | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 13 162 | 13 086 | 11 951 | 11 586 | 11 596 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -471 | -947 | -982 | -1 921 | 703 |
| Soliditet, % | 69 | 70 | 70 | 70 | 69 |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 815 | 815 | 741 | 712 | 712 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % | 87 | 88 | 86 | | |
| Skuldsättning/kvm, kr | 7 059 | 6 810 | 6 861 | | |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 7 810 | 7 533 | 7 590 | 7 668 | 7 810 |
| Sparande/kvm, kr | 191 | 139 | 118 | | |
| Räntekänslighet, % | 9,58 | 9,24 | 10,24 | 10,76 | 10,96 |
| Energikostnad/kvm, kr | 127 | 160 | 147 | | |
| Eget kapital, tkr | 253 142 | 253 613 | 254 600 | 255 541 | 257 462 |
| Taxeringsvärde, tkr | 331 200 | 355 200 | 355 200 | 355 200 | 288 800 |
| Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder,kr | 815 | 815 | 741 | 712 | 712 |
| Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr | 839 | 793 | 782 | | |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde, % | 33,28 | 29,94 | 30,16 | 30,47 | 38,17 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 3,18 | 3,78 | 3,11 | 1,20 | 0,91 |
| Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr | 58 | 58 | 58 | 64 | 54 |
| lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr | -16 | -6 | -6 | -26 | -4 |
| Antal överlåtelser, bostäder | 14 | 9 | 6 | 10 | 8 |
| Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr | 47 519 | 42 937 | 42 492 | 47 626 | 49 395 |

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 471 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 3 261 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 254 232 000 | 5 650 405 | -5 323 066 | -946 615 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -946 615 | 946 615 |
| Avsättning till yttre fond | | 903 000 | -903 000 | |
| lanspråktagande yttre fond | | -254 719 | 254 719 | |
| Årets resultat | | | | -471 182 |
| Belopp vid årets utgång | 254 232 000 | 6 298 686 | -6 917 962 | -471 182 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 917 962 |
| Årets resultat | -471 182 |
| <i>Summa</i> | <i>-7 389 144</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|---|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 855 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -184 852 |
| Balanseras i ny räkning | -8 059 292 |
| <i>Summa</i> | <i>-7 389 144</i> |

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

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 13 166 516 | 13 086 153 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 13 166 516 | 13 086 153 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3, 4, 5, 6 | -6 274 964 | -6 483 964 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -290 524 | -341 925 |
| Personalkostnader | 8 | -374 759 | -341 900 |
| Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar | | -3 261 822 | -2 861 072 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 202 069 | -10 028 861 |
| Rörelseresultat | | 2 964 447 | 3 057 292 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 322 | 31 416 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -3 438 951 | -4 035 323 |
| Summa finansiella poster | | -3 435 629 | -4 003 907 |
| Resultat efter finansiella poster | | -471 182 | -946 615 |
| Resultat före skatt | | -471 182 | -946 615 |
| Årets resultat | | -471 182 | -946 615 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Driftnettolicens Stockhom exergi | 10 | 7 614 250 | 0 |
| <i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i> | | <i>7 614 250</i> | <i>0</i> |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 353 325 531 | 355 939 256 |
| Fastighetsförbättringar | 12 | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13, 14, 15 | 1 200 469 | 1 447 816 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>354 526 000</i> | <i>357 387 072</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 362 140 250 | 357 387 072 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och kundfordringar | | 15 046 | 33 276 |
| Övriga fordringar | | 371 495 | 394 104 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 893 765 | 905 267 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>1 280 306</i> | <i>1 332 647</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 931 309 | 5 022 611 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>2 931 309</i> | <i>5 022 611</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 211 615 | 6 355 258 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 366 351 865 | 363 742 330 |

Q

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget Kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 254 232 000 | 254 232 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 6 298 686 | 5 650 405 | |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>260 530 686</i> | <i>259 882 405</i> | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | -6 917 962 | -5 323 066 | |
| Årets resultat | -471 182 | -946 615 | |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>-7 389 144</i> | <i>-6 269 681</i> | |
| Summa eget kapital | 253 141 542 | 253 612 724 | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 69 500 000 | 27 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 69 500 000 | 27 000 000 | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 40 731 705 | 79 331 705 |
| Depositioner och förskott från boende | | 22 106 | 36 492 |
| Leverantörsskulder | | 752 016 | 1 139 966 |
| Skatteskulder | | 663 808 | 653 288 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 540 688 | 1 968 155 |
| Summa kortfristiga skulder | 43 710 323 | 83 129 606 | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 366 351 865 | 363 742 330 | |

KASSAFLÖDESANALYS

1

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 964 795 | 3 057 292 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | | |
| - Avskrivningar | 3 261 475 | 2 861 072 |
| Erhållen ränta | 3 322 | 31 416 |
| Erlagd ränta | -3 438 951 | -4 035 323 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>2 790 641</i> | <i>1 914 457</i> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar | 52 341 | 85 376 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder | -819 284 | 142 124 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 023 698 | 2 141 957 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | -8 015 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -8 015 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Utbetalning, amortering av lån | -4 100 000 | -800 000 |
| Övriga kort- eller långfristiga lån | 8 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 3 900 000 | -800 000 |
| Årets kassaflöde | -2 091 302 | 1 341 957 |
| Likvida medel vid årets början | 5 022 611 | 3 680 654 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 931 309 | 5 022 611 |

TR

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.

Immateriella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets immateriella anläggningstillgångar.

| | Procent | År |
|-----------------------------------|---------|----|
| Driftnettolicens Stockholm exergi | 5 | 20 |

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

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 11 504 815 | 11 504 815 |
| Ersättning drift- och underhållsavtal | 324 627 | 319 720 |
| Hysesintäkter garage enligt avtal | 1 254 875 | 1 185 240 |
| Hysesintäkter förråd | 4 000 | 4 435 |
| Avgifter för andrahandsuthyrning | 73 990 | 70 932 |
| Övriga intäkter | 4 300 | 1 100 |
| Öresutjämning | -90 | -89 |
| Summa | 13 166 517 | 13 086 153 |

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

12

| Not 3 | Löpande reparationer och underhåll | 2025 | 2024 |
|-------|---|----------------|----------------|
| | Reparationer trapphus | 619 | 0 |
| | Reparationer dörrar och lås invändigt | 3 181 | 5 873 |
| | Reparationer egna lokaler | 3 836 | 0 |
| | Reparationer VA | -1 894 | 47 442 |
| | Reparationer värme | 3 704 | 297 |
| | Reparationer ventilation | 0 | 65 500 |
| | Reparationer el och armaturer | 13 948 | 5 319 |
| | Reparationer hissar | 80 099 | 48 624 |
| | Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning | 12 015 | 0 |
| | Reparationer fasader | 73 300 | 35 872 |
| | Reparationer dörrar | 19 929 | 35 250 |
| | Planteringar, träd och buskar | 3 018 | 2 853 |
| | Garage- och p-platser | 0 | 275 |
| | Summa | 211 755 | 247 305 |

| Not 4 | Planerat periodiskt underhåll | 2025 | 2024 |
|-------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | VA-installationer | 122 500 | 0 |
| | OVK-besiktning | 0 | 138 178 |
| | Tak | 0 | 16 513 |
| | Fasader | 0 | 7 500 |
| | Markinventarier (renovering staket) | 62 352 | 92 528 |
| | Summa | 184 852 | 254 719 |

| Not 5 | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 2025 | 2024 |
|-------|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetsskatt för lokaler | 72 000 | 82 000 |
| | Fastighetsavgift för bostäder | 262 048 | 247 760 |
| | Summa | 334 048 | 329 760 |

2

| Not 6 | Driftkostnader | 2025 | 2024 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Fastighetsskötsel samt snöröjning och sandning | 170 770 | 119 884 |
| | Städning | 414 041 | 338 886 |
| | Hisservice och hissbesiktning | 33 412 | 67 278 |
| | Övriga serviceavtal | 71 087 | 50 838 |
| | Övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd | 90 498 | 22 361 |
| | Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal | 41 256 | 41 256 |
| | Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF | 1 837 080 | 1 670 128 |
| | Samfällighetsavgift Sjästövelns SFF | 48 400 | 48 400 |
| | Fastighetsel | 468 616 | 428 606 |
| | Uppvärmning | 960 086 | 1 563 123 |
| | Vatten och avlopp | 547 695 | 508 340 |
| | Avfallshantering | 240 088 | 213 520 |
| | Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg | 322 908 | 303 890 |
| | Anticimex vattenförsäkring | 81 848 | 67 450 |
| | TV | 79 156 | 78 740 |
| | Bredband | 131 512 | 129 480 |
| | Inköp av varor (gruppkonto) | 5 854 | 0 |
| | Summa | 5 544 307 | 5 652 180 |

| Not 7 | Övriga externa kostnader | 2025 | 2024 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Förbrukningsmaterial | 620 | 1 084 |
| | Kontorsmaterial | 4 990 | 185 |
| | Kreditupplysningar | 4 000 | 3 250 |
| | Hiss- och porttelefoni samt porto | 19 014 | 45 009 |
| | IT-kostnader | 10 611 | 3 216 |
| | Revisionsarvode | 26 900 | 28 288 |
| | Möteskostnader | 16 323 | 10 330 |
| | Ekonomisk förvaltning, grundavtal | 190 248 | 175 563 |
| | Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar | 0 | 6 251 |
| | Övriga administrationskostnader | 800 | 800 |
| | Bankkostnader | 7 519 | 4 269 |
| | Förenings-/medlemsavgifter | 9 500 | 9 500 |
| | Uppdatering av underhållsplan | 0 | 38 800 |
| | Övriga externa kostnader | 0 | 15 380 |
| | Summa | 290 525 | 341 925 |

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

| Not 8 | Personalkostnader | 2025 | 2024 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | Styrelsearvoden | 295 167 | 276 437 |
| | Sociala avgifter | 79 592 | 65 463 |
| | Summa | 374 759 | 341 900 |
| Not 9 | Räntekostnader för fastighetslån/derivat | 2025 | 2024 |
| | Räntekostnader avseende hypotekslån | 3 438 951 | 4 035 323 |
| | Summa | 3 438 951 | 4 035 323 |
| Not 10 | Fjärrvärmelicens Stockholm exergi driftnetto | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Rörelseförvärv | 8 015 000 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 8 015 000 | 0 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -400 750 | 0 |
| | Utgående avskrivningar | -400 750 | 0 |
| | Redovisat värde | 7 614 250 | 0 |
| Not 11 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 251 010 000 | 251 010 000 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 251 010 000 | 251 010 000 |
| | Ingående avskrivningar | -34 070 744 | -31 457 019 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -2 613 725 | -2 613 725 |
| | Utgående avskrivningar | -36 684 469 | -34 070 744 |
| | 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 | 353 325 531 | 355 939 256 |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 331 200 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 261 200 000 kr och markvärdet till 70 000 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 7 200 000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 254 000 000 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 12 | Fastighetsförbättringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| | 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 hängrännor och stuprör vid två entréer.

| Not 13 | Inventarier | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| | 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 14 | Installation av bredband | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| | 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 15 | Installation av frånluftåtervinning/energieffektivisering | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 2 473 470 | 2 473 470 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 2 473 470 | 2 473 470 |
| | Ingående avskrivningar | -1 025 654 | -778 307 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -247 000 | -247 347 |
| | Utgående avskrivningar | -1 272 654 | -1 025 654 |
| | Redovisat värde | 1 200 816 | 1 447 816 |

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 16 | Fastighetslån | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--|-------------|-------------|
| | Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2027-01-20, ränta 3,64 % | 27 000 000 | 27 000 000 |
| | Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2026-02-09, ränta 2,33 % | 7 700 000 | 0 |
| | Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2028-04-13, ränta 2,89 % | 20 900 000 | 24 300 000 |
| | Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2026-05-19, ränta 2,64 % | 32 631 705 | 33 031 705 |
| | Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2027-05-21, ränta 2,72 % | 22 000 000 | 22 000 000 |
| | Avgår kortfristig del (amorteringar) | -400 000 | 0 |
| | Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år) | -40 331 705 | -79 331 705 |
| | Summa | 69 500 000 | 27 000 000 |

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 40 331 705 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.

| Not 17 | Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|------------------------|-------------|-------------|
| | Fastighetsinteckningar | 136 000 000 | 136 000 000 |

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-17

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 9 / 4 2026


Mika Eskelinen


Daniel Ramström


Helene Nilsson


Anneli Birkeland


Jessica Lööv

Min revisionsberättelse har lämnats 16/4 2026



Torbjörn Olsson
Av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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. Risker 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 16 april 2026



Torbjörn Olsson
Revisor