



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 104 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 242 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 536 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 1 %</p>	 <p>Energikostnad 301 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 719 kr/kvm</p>	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Tulpanen i Härryda

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
104 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
242 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB.

NYCKELTAL



Skuldsättning
536 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar på lånen och har föreningen har en låg belåning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att sparandet täcker eventuella räntehöjning om 1% på föreningens lån, vilket är det som prognosticeras av Riksbanken.

NYCKELTAL



Energikostnad
301 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen egen mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
719 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att föreningen har låga kostnader och god ekonomi och behöver i dagsläget inte göra några höjningar av avgiften.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tulpanen i Härryda med säte i Härryda org.nr. 752000-0576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Härryda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hulebäck 1:621	1960-11-17	1961
Hulebäck 1:631	1960-11-17	1962
Hulebäck 1:632	1960-11-17	1963

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	440
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 564
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	123
112	p-platser	0
Totalt 301 objekt		11 127

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 84 st 2 rok, 54 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Bergendahl	Ordförande	2018-11-22	
Jonas Warkki	Ledamot	2023-11-27	
Anders Gustafsson	Ledamot	2024-12-04	2025-08-30
Susanne Milesa	HSB-Ledamot	2023-06-10	
Andreas Hansson	Ledamot	2023-11-27	
Josephine Andreasson	Ledamot	2018-11-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Warkki och Andreas Hansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Bergendahl, Jonas Warkki och Josephine Andreasson (tidigare även Anders Gustafsson).

Revisorer har varit: Rolf Ahlberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Agneta Mathsson (sammankallande), Kati Kovacs samt Mikael Helander, valda vid föreningsstämman.

Förtroendeman har varit: Christel Bergendahl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar, varav 6 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-02-25.

Under året har nya stadgar antagits, HSB normalstadgar 2023.

Under året har följande underhåll utförts:

Tvättstugan på 8:an är totalrenoverad

Nya träd på slätten nedför Råda Hemmet och på 8:ans gård

Nytt tidur i tvättstugan på 8:an

Ny sand i alla sandlådor

Målning av parkeringsplatserna

Följande investeringar har utförts:

Fasadrenovering på 10 A - D

Vi har monterat 5 laddstolpar för 10 platser. Bidrag har erhållits från Naturvårdsverket med halva beloppet (75 000 kr).

Under året har följande reparationer utförts:

Asbetsanering i apparatrummen och i pannrummet.

Isolering av rören efter arbetsaneringen

Har monterat tre nya elanslutningar på utsidan 16amp.

Monterat en avttenutkastare vid fastighetskötar expeditionen

Renovering av trädgårdsvagnen utfört av Anders Gustafsson

Sensorer i tvättstugan där masinerna står

Vattenläcka cykelrum på 8 G

Ny ljussensor vid gaveln på 8 D

Vattenläcka i appararum på 8:an

Tagit bort växter på 10:an och ersatt med lite nya.

En del reparationer i våra tvättstugor (torkrum).

Asfaltering av övre delen av parkeringen

Följande inköp har också gjorts:

3 nya tvättvagnar till 8:ans tvättstuga

3 snöskyfflar en till varje gård

Ny elmangel till 8:ans tvättstuga

Batteridrivna ogräsborttagare

Utökad fastighetsskötsel från 1 maj 2025 sköts av ADB Bygg & Inredning

Trappstädning och fönsterputsning samt grovstädning i tvättstugorna sköts av Forenade service

Kommande underhåll:

Renovering av tvättstugan på 6:an

Cirkulationspumpen sommarvärmen bytes

Fortsätt att utveckla belysningen i källarna

Målning av lekutrustning

Byte av dagvattenbrunnar vid behov

Byte eller renovering av fönsterparti pannrum mot Skolvägen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Bytt ut oljeuppvärmningen till Fjärrvärme.

Alla fastigheter är omdränerade.

Nya fönster i alla lägenheter samt fastigheten.

Motorvärmarruttag samt nya stolpar.

Räcken runt parkeringen.

Renovering samt utbyggnad av balkongerna.

Relining av våra stammar i alla lägenheter och fastigheten.

Nya friskluftsventiler i lägenheterna på 8:an och 10:an.

Utsugsfläktar i badrummen på 8:an och 10:an.

Alla taken är omlagda.

Alla plåtarbeten samt hänggrännor är bytta.

Alla källardörrar är bytta till säkerhetsdörrar.

Aluminiumdörrar till cykelrummen och tvättstugor samt i gamla soprummen.
Omfogade gavlar på 6 A, 6G, 8A, 8D, 8G, 10 A, 10 G och 10 D.
Omfogning av balkongsidan 6 E – G och 6 C – D på gårdssidan.
Paviljong på varje gård.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	104	226	281	300	273
Skuldsättning, kr/kvm	536	582	605	634	664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	558	606	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	301	280	238	216	199
Årsavgifter, kr/kvm	719	708	641	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	745	737	726	715	713
Nettoomsättning, tkr	8 271	8 059	8 018	7 944	7 929
Resultat efter finansiella poster, tkr	345	-1 139	-1 152	806	-923
Soliditet, %	32	31	34	37	36

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta (nytt från 2023/2024): Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Årsavgift informationsöverföring och årsavgift balkongtillägg ingår fr o m 2023/20234.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023/2024): Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	745 642	0	0	745 642
Upplåtelseavgifter, kr	294 983	0	0	294 983
Underhållsfond, kr	0	0	1 027 898	1 027 898
S:a bundet eget kapital, kr	1 040 625	0	1 027 898	2 068 523
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 011 980	-1 139 385	-1 027 898	1 844 697
Årets resultat, kr	-1 139 385	1 139 385	344 985	344 985
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 872 595	0	-682 913	2 189 682
S:a eget kapital, kr	3 913 220	0	344 985	4 258 205

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 522 102 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 872 595
Årets resultat, kr	344 985
Reservation till underhållsfond, kr	-1 550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	522 102
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 189 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 189 682
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	8 271 048	8 058 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 050	141 820
Summa Rörelseintäkter		8 285 098	8 200 631

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 960 648	-8 199 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 862	-142 645
Personalkostnader	Not 6	-412 513	-424 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-294 220	-632 732
Summa Rörelsekostnader		-7 990 243	-9 398 960

Rörelseresultat**294 854** **-1 198 329****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	133 660	131 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-83 529	-72 070
Summa Finansiella poster		50 131	58 944

Resultat efter finansiella poster**344 985** **-1 139 385****Resultat före skatt****344 985** **-1 139 385****Årets resultat****344 985** **-1 139 385**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	7 350 636	6 322 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	95 379	111 877
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 446 015	6 433 900

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 446 515**6 434 400**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	143 512
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 937 214	1 407 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	231 554	232 835
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 168 769	1 783 558

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 500 000	4 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	4 500 000

Summa Omsättningstillgångar

5 668 769**6 283 558**

Summa Tillgångar

13 115 284**12 717 958**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 040 625	1 040 625
Fond för yttre underhåll	1 027 898	0
Summa Bundet eget kapital	2 068 523	1 040 625

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 844 697	4 011 980
Årets resultat	344 985	-1 139 385
Summa Fritt eget kapital	2 189 682	2 872 595

Summa Eget kapital

4 258 205

3 913 220

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 669 776	3 477 506
Summa Långfristiga skulder		4 669 776	3 477 506

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 291 090	3 003 913
Leverantörsskulder		885 505	403 631
Skatteskulder		37 890	26 153
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 083 004	1 120 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	889 813	773 125
Summa Kortfristiga skulder		4 187 303	5 327 232

Summa Skulder

8 857 079

8 804 738

Summa Eget kapital och skulder

13 115 284

12 717 958

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 294 854 -1 198 329

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 294 220 632 732

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **294 220 632 732**

Erhållen ränta 141 608 111 697

Erlagd ränta -68 361 -72 687

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

662 321 -526 587

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 134 862 -145 123

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 557 725 -931 958

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **692 587 -1 077 082**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 354 908 -1 603 669

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 306 335 -13 800

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 306 335 -13 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -520 553 -254 104

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -520 553 -254 104

Årets kassaflöde

-471 980 -1 871 573

Likvida medel vid årets början **5 772 089 7 643 662**

Likvida medel vid årets slut **5 300 109 5 772 089**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Tulpanen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023/2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	15-100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år
Mark skrivs inte av.	

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 368 708	6 972 576
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	275 400
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	232 875	239 411
	Årsavgifter lokaler	79 272	75 015
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	0	1 224
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	1 404	0
	Hyror lokaler	272 160	262 581
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 243	191 150
	Hyror förbrukningsbaserad	8 383	0
	Hyror informationsöverföring	6 900	0
	Hyror övrigt	7 100	3 550
	Övriga primära intäkter	175 840	154 928
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 389 885	8 175 835
	Hysesbortfall	-18 843	-17 030
	Avsatt till inre fond	-99 994	-99 994
	<i>Summa</i>	-118 837	-117 024
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 271 048	8 058 811
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 050	141 820
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 050	141 820
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-552 047	-458 007
	Snö och halk-bekämpning	-8 878	-14 593
	Reparationer	-1 232 930	-315 417
	Planerat underhåll	-522 102	-3 024 413
	EI	-233 992	-247 134
	Uppvärmning	-2 003 733	-1 815 443
	Vatten	-1 111 953	-1 048 788
	Sophämtning	-147 594	-169 364
	Fastighetsförsäkring	-61 034	-55 932
	Kabel-TV och bredband	-469 103	-460 681
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-334 790	-315 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-282 491	-273 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 960 648	-8 199 523

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 990
	Administrationskostnader	-79 818	-47 219
	Extern revision	-21 250	-16 875
	Konsultkostnader	-10 540	0
	Medlemsavgifter	-63 600	-63 587
	Föreningsverksamhet	-5 264	-3 504
	Övriga förvaltningskostnader	-142 390	-7 469
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-322 862	-142 645
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-160 600	-160 200
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-33 054	-43 500
	Löner och övriga ersättningar	-148 596	-151 891
	Sociala avgifter	-65 262	-63 469
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-412 513	-424 060
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-237 258	-579 395
	Avskrivning på markanläggning	-40 464	-32 964
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 498	-20 373
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-294 220	-632 732
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	130 816	127 628
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 844	3 386
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	133 660	131 014
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-83 466	-72 049
	Övriga räntekostnader	-63	-21
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-83 529	-72 070

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 042 888	21 042 888
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	781 085	781 085
	Årets investeringar	1 306 335	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 369 308	23 062 974
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 740 950	-16 128 591
	Årets avskrivningar	-277 722	-612 359
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 018 672	-16 740 950
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 350 636	6 322 024
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 705 000	1 435 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 400 000	44 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	742 000	810 000
	<i>Summa</i>	138 847 000	135 845 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	11 131 000	11 131 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 131 000	11 131 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	766 797	761 747
	Årets investeringar	0	13 800
	Årets försäljning/utrangering	0	-8 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	766 797	766 797
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-654 920	-643 297
	Årets avskrivningar	-16 498	-20 373
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	8 750
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-671 418	-654 920
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 379	111 877
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	1 800 109	1 272 089
Övriga fordringar	137 105	135 122
Summa Övriga fordringar	1 937 214	1 407 211

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	11 369	19 317
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 185	213 518
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 554	232 835

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Placeringar HSB	3 500 000	4 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 500 000	4 500 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,47%	2030-03-30	827 786	54 092
Stadshypotek	3,47%	2030-03-30	827 787	54 092
Stadshypotek	3,47%	2030-03-30	827 787	54 092
Stadshypotek	0,74%	2025-09-30	1 052 434	12 308
Stadshypotek	1,25%	2026-12-30	998 204	31 440
Stadshypotek	1,25%	2026-12-30	256 165	8 068
Stadshypotek	1,25%	2026-12-30	1 170 703	36 872
			5 960 866	250 964

Långfristig del	4 669 776
Nästa års amortering av långfristig skuld	238 656
Lån som ska konverteras inom ett år	1 052 434
Kortfristig del	1 291 090
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 964
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 003 856
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	5 598	5 598
	Inre fond	1 064 417	1 103 521
	Övriga kortfristiga skulder	12 989	11 291
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 083 004	1 120 410
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	751 555	665 552
	Upplupna räntekostnader	30 336	15 168
	Övriga upplupna kostnader	107 922	92 405
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	889 813	773 125

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

Härryda 2025-10-06

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tulpanen i Härryda, org.nr. 752000-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tulpanen i Härryda för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tulpanen i Härryda för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Ahlberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Tulpanen i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Bergendahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 14:08:11



Josephine Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 17:34:39



Jonas Warkki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 14:06:35



Andreas Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 23:10:04



Susanne Milesa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 21:40:11



Rolf Ahlberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 18:34:41



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 09:00:13



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Tulpanen i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Ahlberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 18:41:38



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 09:00:33



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Brf Tulpanen visioner är att fortsätta att hålla föreningen i ett gott skick, där medlemmarna känner att de kan vara med och påverka.

Styrelsens mål med föreningen är som alltid att hålla fastigheterna i mycket bra skick samt bibehålla föreningens gods rykte. Målet är att Brf Tulpanen fortsatt skall vara en attraktiv förening att bo i.

DET GODA BOENDET

Vi kan alla hjälpas åt att hålla vår förening i det fina skick som den är. Tack vare allas engagemang så får vi det boendet vi vill ha. Grannsamverkan är något av det finaste vi kan ha.

Föreningen kommer att fortsätta att ha två städdagar per år då detta har fallit väl ut. Styrelsen skulle dock önska att fler ville vara med för att öka gemenskapen.

Tulpannytt och Brf Tulpanens hemsida fungerar som informationsfönster för medlemmarna.

Föreningens fritidslokal kan medlemmarna låna för att använda för övernattningsgäster, fester eller andra mindre sammankomster.

Föreningen har även en släpkärra som medlemmarna kan låna.

ÖVRIG INFORMATION

I avgiften ingår vatten, värme, sophämtning och 21 Tv-kanaler.

Avtal med Bredband2.

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.