



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tulpanen i Bollnäs

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tulpanen i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-1122 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tulpanen 6	1944-02-14	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	134
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 720
26	p-platser	0
Totalt 59 objekt		1 854

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Sandström	Ordförande
Ann-Helene Horn	Ledamot
Anita Alvarsson	Ledamot
Åke Norin	Ledamot
Zenita Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Norin, Zenita Persson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Christer Sandström, Anita Alvarsson, Annhelene Horn, Zenita Persson.

Revisorer har varit: Andreas Wallgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anita Alvarsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-27, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Kodlås på entréer monterade.
2018	Energideklaration utförd.
2019	Portkodssystem installerat i entréer.
2021	Postboxar uppsatta i alla trapphus.
2023	Byte 4 st fönster i lokal 9001
2023	Byte 5 st dörrar källare från trapphus till brandklassade dörrar.
2024	Uppgradering av portkodsystem, porttelefoni ny funktion dec 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Ombyggnation av en lokal 9001 planeras, så att den kan bli en uthyrningslägenhet alt lokal med kök.

Årtal	Åtgärd
2026	Målning fönster utvändigt, takfot och skärmtak.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	211	169	175	226
Skuldsättning, kr/kvm	2 072	2 107	2 142	2 177	2 651
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 234	2 271	2 309	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	302	277	255	233	236
Årsavgifter, kr/kvm	964	927	900	849	849
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	895	907	823	849
Nettoomsättning, tkr	1 724	1 657	1 600	1 526	1 574
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	61	-140	146	194
Soliditet, %	47	45	45	46	40

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	42 885	0	0	42 885
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 288 442	0	123 000	2 411 442
S:a bundet eget kapital, kr	2 331 327	0	123 000	2 454 327
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 234 298	60 747	-123 000	1 172 045
Årets resultat, kr	60 747	-60 747	162 298	162 298
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 295 045	0	39 298	1 334 343
S:a eget kapital, kr	3 626 372	0	162 298	3 788 670

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 295 045
Årets resultat, kr	162 298
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 334 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 334 343

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 724 027	1 656 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 446	3 348
Summa Rörelseintäkter		1 741 473	1 659 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 198 340	-1 286 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 785	-35 040
Personalkostnader	Not 6	-87 793	-78 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-150 759	-150 759
Summa Rörelsekostnader		-1 497 678	-1 550 628
Rörelseresultat		243 796	109 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 925	54 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 423	-103 215
Summa Finansiella poster		-81 498	-48 558
Resultat efter finansiella poster		162 298	60 747
Resultat före skatt		162 298	60 747
Årets resultat		162 298	60 747

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 404 394	4 555 153
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 404 394	4 555 153
Summa Anläggningstillgångar		4 404 394	4 555 153

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 006	0
Aktuell skattefordran		0	288
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 628 033	1 511 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 367	87 338
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 719 406	1 598 774

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 921 902	1 883 173
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 921 902	1 883 173
Summa Omsättningstillgångar		3 641 308	3 481 947

Summa Tillgångar		8 045 702	8 037 100
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 885	42 885
Fond för yttre underhåll	2 411 442	2 288 442
Summa Bundet eget kapital	2 454 327	2 331 327

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 172 045	1 234 298
Årets resultat	162 298	60 747
Summa Fritt eget kapital	1 334 342	1 295 045

Summa Eget kapital

3 788 669 **3 626 372**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 306 858
Summa Långfristiga skulder		0	1 306 858

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 841 858	2 599 620
Leverantörsskulder		91 962	165 524
Skatteskulder	Not 13	4 815	8
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	56 572	56 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	261 825	281 776
Summa Kortfristiga skulder		4 257 033	3 103 870

Summa Skulder

4 257 033 **4 410 728**

Summa Eget kapital och skulder

8 045 702 **8 037 100**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 796	109 304
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	150 759	150 759
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	150 759	150 759
Erhållen ränta	40 003	54 657
Erlagd ränta	-117 360	-103 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	317 197	211 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 357	31 826
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-95 138	80 737
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-100 495	112 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216 702	323 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-64 620	-64 620
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 620	-64 620
Årets kassaflöde	152 082	259 079
Likvida medel vid årets början	3 390 713	3 131 635
Likvida medel vid årets slut	3 542 796	3 390 713

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	683 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	1 658 472	1 594 656
	Hyror lokaler	62 556	62 556
	Hyror garage och parkeringsplatser	51 720	53 640
	Övriga primära intäkter	15 275	17 888
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 788 023	1 728 740
	Hysesbortfall	-63 996	-72 156
	<i>Summa</i>	-63 996	-72 156
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 724 027	1 656 584

* I Årsavgifter ingår värme, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning sophantering från Borab	17 446	3 348
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 446	3 348

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-218 754	-187 492
	Snö och halk-bekämpning	-47 889	-58 186
	Reparationer	-66 281	-58 703
	Planerat underhåll	0	-180 547
	El	-53 455	-40 298
	Uppvärmning	-403 559	-382 913
	Vatten	-102 475	-90 258
	Sophämtning	-49 232	-45 649
	Fastighetsförsäkring	-47 078	-43 181
	Kabel-TV och bredband	-76 785	-76 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 707	-34 604
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 765	-87 173
	Övriga driftkostnader	-1 360	-400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 198 340	-1 286 189

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 415	-2 230
	Extern revision	-14 125	-14 875
	Konsultkostnader	-24 000	0
	Medlemsavgifter	-17 000	-17 000
	Övriga förvaltningskostnader	-1 245	-935
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 785	-35 040
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 400	-38 200
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-26 592	-26 592
	Sociala avgifter	-13 981	-10 348
	Övriga personalkostnader	-1 320	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 793	-78 640
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-150 759	-150 759
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-150 759	-150 759

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 631 107	8 631 107
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 602	16 602
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	8 647 709	8 647 709
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 092 556	-3 941 798
	Årets avskrivningar	-150 759	-150 759
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-4 243 315	-4 092 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 404 394	4 555 153
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	224 000	231 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 049 000	2 178 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	192 000	176 000
	Summa	12 265 000	10 585 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 863 000	5 863 000
	Varav i eget förvar	-93 200	-93 200
	Ställda säkerheter	5 769 800	5 769 800
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 620 894	1 507 540
	Övriga fordringar	7 139	3 607
	Summa Övriga fordringar	1 628 033	1 511 147
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 922	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 445	87 338
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 367	87 338

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Handelsbanken, räntesats 1,50%, konverteras 2026-03-08.

1 921 902

1 883 173

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 921 902****1 883 173****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,32%	2026-04-30	1 306 858	34 620
Stadshypotek	3,15%	2026-03-02	2 535 000	30 000
			3 841 858	64 620

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 841 858

Kortfristig del

3 841 858

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

64 620

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

258 480

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,55%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

4 815

8

*Summa Skatteskulder***4 815****8****Not 14 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt

890

890

Inre fond

55 682

55 682

Övriga kortfristiga skulder

0

370

*Summa Övriga skulder***56 572****56 942**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	148 916	145 583
	Upplupna räntekostnader	20 390	14 327
	Övriga upplupna kostnader	92 519	121 866
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	261 825	281 776

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelse har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tulpanen i Bollnäs, org.nr. 786500-1122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tulpanen i Bollnäs för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tulpanen i Bollnäs för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Wallgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Per Christer Sandström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:28:47



Anita Alvarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:25:42



Ann-Helene Horn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:30:44



Åke Norin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:28:21



Zenita Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:25:52



Andreas Wallgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 19:55:41



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 08:44:54



Revisionsberättelse 2025

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

Andreas Wallgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 19:57:09



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 08:44:24



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.