

## Balansrapport

	2022-01-01	Förändring	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
1110 Byggnader	616 939,00	0,00	616 939,00
1119 Ack avskrivningar byggnader	-169 294,00	-12 338,00	-181 632,00
1120 Takomläggning	259 540,00	0,00	259 540,00
1129 Ack avskrivningar takomläggning	-259 540,00	0,00	-259 540,00
1130 Mark	10 100,00	0,00	10 100,00
1140 Ombyggnad balkonger	806 634,00	0,00	806 634,00
1149 Ack avskrivningar ombyggnad balkon	-96 842,00	-16 133,00	-112 975,00
1231 Installationer på egen fastighet	442 287,00	0,00	442 287,00
1239 Ack avskrivningar på installationer	-68 062,00	-17 691,00	-85 753,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 541 762,00</b>	<b>-46 162,00</b>	<b>1 495 600,00</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
1630 Skattekonto	533,00	0,00	533,00
1730 Förutbetalda försäkringspremier	17 136,00	1 473,00	18 609,00
1791 Förutbetalda fastighetskostnader	0,00	3 050,00	3 050,00
1930 Checkräkningskonto	152 040,59	-2 653,00	149 387,59
1950 Sparkonto	108 884,51	69,11	108 953,62
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>278 594,10</b>	<b>1 939,11</b>	<b>280 533,21</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 820 356,10</b>	<b>-44 222,89</b>	<b>1 776 133,21</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
2080 Insatt kapital	-146 484,31	0,00	-146 484,31
2086 Yttre fond	-69 010,43	-10 000,00	-79 010,43
2088 Fond för yttre underhåll	385 475,43	0,00	385 475,43
2091 Balanserad vinst eller förlust	-129 838,79	-47 187,00	-177 025,79
2099 Årets resultat	-57 187,00	64 978,89	7 791,89
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-17 045,10</b>	<b>7 791,89</b>	<b>-9 253,21</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
2317 Kortfristig del av långfristig skuld	45 068,00	1 023 035,00	1 068 103,00
2351 Fastighetslån Swedbank 285 202 269	-655 370,00	21 848,00	-633 522,00
2352 Fastighetslån Swedbank 285 667 210	-546 875,00	12 500,00	-534 375,00
2354 Fastighetslån swedbank 295 271 871	-522 600,00	10 720,00	-511 880,00
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-1 679 777,00</b>	<b>1 068 103,00</b>	<b>-611 674,00</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
2417 Kortfr del långfr skulder kreditinstitut	-45 068,00	-1 023 035,00	-1 068 103,00
2511 Debiterad skatt	0,00	-116,00	-116,00
2513 Beräknad fastighetsskatt	-11 672,00	-480,00	-12 152,00
2518 Betald F-skatt	10 593,00	407,00	11 000,00
2960 Upplupna räntekostnader	-3 628,00	-1 124,00	-4 752,00
2970 Förutbetalda intäkter	-25 440,00	0,00	-25 440,00

## Balansrapport

	2022-01-01	Förändring	2022-12-31
2990 Övr upplupna kostn/förutbetalda intäk	-48 319,00	-7 324,00	-55 643,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-123 534,00</b>	<b>-1 031 672,00</b>	<b>-1 155 206,00</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>-1 820 356,10</b>	<b>44 222,89</b>	<b>-1 776 133,21</b>

## Resultatrapport

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
<b>Försäljning</b>		
3020 Månadsavgift	305 280,00	308 660,00
<b>Summa försäljning</b>	<b>305 280,00</b>	<b>308 660,00</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
3920 Överlåtelseavgifter	0,00	3 300,00
3930 Pantsättningsavgifter	0,00	1 600,00
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0,00</b>	<b>4 900,00</b>
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>305 280,00</b>	<b>313 560,00</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Övriga externa rörelseutgifter/kostnader</b>		
5120 El för belysning	-17 223,00	-12 360,00
5130 Värme	-66 742,00	-73 164,00
5140 Vatten och avlopp	-17 641,00	-18 867,00
5160 Städning och renhållning	-9 110,00	-8 762,00
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-69 830,00	0,00
5181 Utemiljö / gårdsplan	-2 611,00	-1 847,00
5191 Fastighets-skatt	-12 152,00	-11 672,00
5192 Fastighetsförsäkringspremier	-12 360,00	-16 654,00
5195 Kabel TV/Com Hem	-8 260,00	-10 812,00
5410 Förbrukningsinvent	0,00	-7 394,00
5420 Programvaror	-2 835,00	-2 685,00
5460 Förbrukningsmaterial	-274,00	-384,00
6110 Kontorsmateriel	-299,00	-280,00
6490 Övriga förvaltningskostnader	0,00	-700,00
6530 Redovisningstjänster	-10 000,00	-10 000,00
6570 Bankkostnader	-990,00	-683,00
<b>Summa externa rörelseutgifter/kostnader</b>	<b>-230 327,00</b>	<b>-176 264,00</b>
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>-230 327,00</b>	<b>-176 264,00</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>74 953,00</b>	<b>137 296,00</b>
<b>Avskrivningar</b>		
7821 Avskrivningar på byggnader	-12 338,00	-12 338,00
7824 Avskrivningar på balkonger	-16 133,00	-16 133,00
7833 Avskrivningar på installationer	-17 691,00	-17 691,00
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-46 162,00</b>	<b>-46 162,00</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
8310 Ränteintäkter från omsättningstillgångar	69,11	0,00
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-36 652,00	-33 947,00

## Resultatrapport

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Summa finansiella intäkter och kostnader	-36 582,89	-33 947,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-7 791,89	57 187,00
REDOVISAT RESULTAT	-7 791,89	57 187,00

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Tulpanen 2

763000-0615

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter - redovisningsprinciper	7
Noter - resultaträkning	7-8
Noter - balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tulpanen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt och utan tidsbegränsning.

#### **Allmänt**

Föreningen registrerades år 2003 och upplåter bostäder om totalt åtta (8 st) lägenheter.

#### **Förvaltning**

Under året har föreningens angelägenheter skötts av följande styrelse, revisor och övriga konsulter.

#### *Styrelsen under året har varit:*

Daniel Torstensson	Ordförande
Marita Äikäs	Kassör
Sofia Strandberg	Sekreterare
Rebecka Torstensson	Suppleant
Elias Borg	Suppleant

#### *Revisor:*

Eero Äikäs	Ordinarie
Britta Wiklund	Suppleant

#### *Förvaltning:*

Förvaltningen och löpande bokföring har under året skötts av kassören och Hedmans Revisionsbyrå AB har bistått med att upprätta årsbokslut, årsredovisning och inkomstdeklaration.

Styrelsen har haft ett (1) möte utan att det fördes protokoll samt att man haft löpande direktkontakt eller kontakt via telefon/e-post.

#### **Fastigheten:**

Fastigheten består av en byggnad, Tulpanen 2, i Trollhättans kommun.

Från och med år 2022 uppgår taxeringsvärdet till 5 515 000 kronor, varav 4 144 000 kr avser byggnad och 1 371 000 kr mark. Taxeringsvärdet var tidigare 5 566 000 kr, varav 3 978 000 kr avser byggnad och 1 588 000 kr mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

Under året har byte skett av radiatorerna i samtliga åtta lägenheter och i övriga utrymmen samt att ny cirkulationspump och nya kranar har installerats i pannrummet. Kostnaden för detta uppgick till 69 380 kr. I övrigt har det inte utförts några större reparations- eller underhållsarbeten och driftkostnaderna har varit på en något högre nivå än närmast föregående år dvs totalt 216 203 kr mot föregående år 161 916 kr. Den största kostnadsposten var bytet av radiatorer mm som uppgick till 69 380 kr, följt av kostnaderna för fjärrvärme som uppgick till 66 742 kr (73 164 kr föregående år). Årets resultat är en förlust om 7 792 kr (vinst om 57 187 kr föregående år).

Från och med år 2020 ändrade föreningen redovisningsprincipen gällande klassificering av skulder till kreditinstitut på så sätt att som kortfristig del hänförs de skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång samt beräknad amortering nästkommande år. Per 31 december 2022 uppgick de långfristiga skulderna till 1 679 777 kr, varav kortfristig del 1 068 103 kr (1 724 845 kr, varav kortfristig del 45 068 kr föregående balansdag).

### **Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 juni 2022.

I december 2016 beslutades att föreningen fr.o.m. 2017-01-01 börjar ta ut stadgeenlig överlåtelseavgift om 1 100 kronor av köparen när en bostadsrättsandel byter ägare samt en stadgeenlig pantsättningsavgift om 400 kronor när någon pantsätter sin bostadsrätt.

*Antal bostadsrättsandelar/lägenheter:*

Antal lägenheter 2021-12-31: 8 st

Antal lägenheter 2022-12-31: 8 st

*Antal medlemmar*

Antal medlemmar 2021-12-31: 10 st

Antal medlemmar 2022-12-31: 9 st

Under året har inga bostadsrätter sålts. Föregående år fick tre bostadsrätter nya ägare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	305,3	313,6	303,0	296,1
Resultat efter finansiella poster	-7,8	57,2	-118,6	33,9
Soliditet (%)	0,5	0,9	-2,2	4,4
Balansomslutning	1 775,6	1 819,8	1 793,2	1 801,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	146 484	69 010	-385 475	129 839	57 187	<b>17 045</b>
Avsättning till yttre fond		10 000		-10 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				57 187	-57 187	<b>0</b>
Årets resultat					-7 792	<b>-7 792</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>146 484</b>	<b>79 010</b>	<b>-385 475</b>	<b>177 026</b>	<b>-7 792</b>	<b>9 253</b>

Tidigare hänfördes "fond för yttre underhåll" till balanserat resultat, men numera särredovisas denna och ingår inte längre i det fria egna kapitalet.

Avsättning till yttre fond sker inom det egna kapitalet genom överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Årets avsättning föreslås, i likhet med de senaste åren, till 10 000 kronor.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	187 026
avsättning till yttre fond	-10 000
årets förlust	-7 792
	<b>169 234</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	169 234
	<b>169 234</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	305 280	313 560
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>305 280</b>	<b>313 560</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-216 203	-161 916
Övriga externa kostnader	4, 5	-14 124	-14 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-46 162	-46 162
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-276 489</b>	<b>-222 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 791</b>	<b>91 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 652	-33 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 583</b>	<b>-33 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 792</b>	<b>57 187</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 792</b>	<b>57 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 792</b>	<b>57 187</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 139 066	1 167 537
Inventarier, verktyg och installationer	7	356 534	374 225
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 495 600</b>	<b>1 541 762</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 495 600</b>	<b>1 541 762</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 659	17 136
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 659</b>	<b>17 136</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		258 341	260 925
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>258 341</b>	<b>260 925</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>280 000</b>	<b>278 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 775 600</b>	<b>1 819 823</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 484	146 484
Yttre fond	9	79 010	69 010
Fond för yttre underhåll		-385 475	-385 475
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>-159 981</b>	<b>-169 981</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		177 026	129 839
Årets resultat		-7 792	57 187
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>169 234</b>	<b>187 026</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 253</b>	<b>17 045</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10, 14		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	611 674	1 679 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>611 674</b>	<b>1 679 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 068 103	45 068
Skatteskulder		735	546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	85 835	77 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 154 673</b>	<b>123 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 775 600</b>	<b>1 819 823</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med, i förekommande fall, beräknat restvärde, dock ej för byggnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	25 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	305 280	308 660
Överlåtelseavgifter	0	3 300
Pantsättningsavgifter	0	1 600
	<b>305 280</b>	<b>313 560</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	17 223	12 360
Uppvärmning	66 742	73 164
Vatten och avlopp	17 641	18 867
Städning och renhållning	9 110	8 762
Reparation och underhåll fastighet	69 830	0
Utemiljö/ gårdsplan	2 611	1 847
Fastighetsskatt	12 152	11 672
Fastighetsförsäkring	12 360	16 654
Kabel TV/ Com Hem	8 260	10 812
Förbrukningsinventarier	0	7 394
Förbrukningsmaterial	274	384
	<b>216 203</b>	<b>161 916</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Programvaror	2 835	2 685
Kontorsmateriel	299	280
Årsredovisning och delårsrapporter	10 000	10 000
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Bankkostnader	990	683
	<b>14 124</b>	<b>14 348</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantal anställda	0	0

Föreningen har inga anställda utan verksamheten har bedrivits av styrelsen och övriga medlemmar. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalts.

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 693 213	1 693 213
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 693 213</b>	<b>1 693 213</b>
Ingående avskrivningar	-525 676	-497 205
Årets avskrivningar	-28 471	-28 471
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-554 147</b>	<b>-525 676</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 139 066</b>	<b>1 167 537</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 144 000	3 978 000
Taxeringsvärden mark	1 371 000	1 588 000
	<b>5 515 000</b>	<b>5 566 000</b>

### Not 7 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	442 287	442 287
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>442 287</b>	<b>442 287</b>
Ingående avskrivningar	-68 062	-50 371
Årets avskrivningar	-17 691	-17 691
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 753</b>	<b>-68 062</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>356 534</b>	<b>374 225</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 609	17 136
Förutbetald kvartalsavgift Tele 2	3 050	0
	<b>21 659</b>	<b>17 136</b>

### Not 9 Yttre fond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	69 010	59 010
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	10 000	10 000
Uttag ur fonden för yttre underhåll		0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 010</b>	<b>69 010</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	484 375
	<b>0</b>	<b>484 375</b>

Lånen fördelar sig enligt följande:

Swedbank Hypotek AB: 633 522 kr, fast ränta 2,840 %, omförhandlas 2025-02-25  
Swedbank Hypotek AB: 534 375 kr, rörlig ränta f.n 2,684 %, omförhandlas 2023-02-28  
Swedbank Hypotek AB: 511 880 kr, fast ränta 1,390 %, omförhandlas 2023-06-21

### Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån Swedbank Hypotek AB	1 679 777	1 724 845
Kortfristig del av långfristiga lån	-1 068 103	-45 068
	<b>611 674</b>	<b>1 679 777</b>

Föreningen ändrade fr.o.m. år 2020 redovisningsprincip gällande klassificering av skulder till kreditinstitut på så sätt att som kortfristig del hänförs de skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång samt beräknad amortering nästkommande år.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 800 000	1 800 000
	<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 752	3 628
Övr upplupna kostnader	55 643	48 319
Förutbetalda intäkter	25 440	25 440
	<b>85 835</b>	<b>77 387</b>

### Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 679 777 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	611 674	1 679 777
	<b>611 674</b>	<b>1 679 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 068 103	45 068
	<b>1 068 103</b>	<b>45 068</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på föreningsstämma för fastställelse.

Trollhättan

Daniel Torstensson  
Ordförande

Sofia Strandberg

Marita Äikäs

Min revisionsberättelse har lämnats

Eero Äikäs  
av föreningsstämman utsedd revisor