

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Tulpanen 2**  
**763000-0615**  
**Räkenskapsåret**  
**2024**

**Innehållsförteckning**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-11 |
| Underskrifter          | 12   |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tulpanen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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:*

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Alexander Erlandsson | Ordförande  |
| Marita Äikäs         | Sekreterare |
| Karin Svensson       | Kassör      |
| Sofia Strandberg     | Suppleant   |
| Elias Borg           | Suppleant   |

#### *Revisor:*

|                |           |
|----------------|-----------|
| Eero Äikäs     | Ordinarie |
| Britta Wiklund | Suppleant |

#### *Förvaltning:*

Förvaltningen och löpande bokföring har under året skötts av kassören och SF Redovisning i Trestad AB har bistått med att upprätta årsbokslut, årsredovisning och inkomstdeklaration.

Styrelsen har haft tre (3) protokollförda styrelsemöten samt att man haft löpande direktkontakt eller kontakt via telefon/e-post.

#### **Fastigheten:**

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

Taxeringsvärdet 2024 är 5 515 000 kr, varav 4 144 000 kr avser byggnad och 1 371 000 kr mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Föreningen har under året intagit hjälp från THN Entreprenad angående separering av dag- och spillvatten och ny asfalt med ränna framför garage till ett pris av 136 500 kr ink. moms. Det har även utförts underhållsarbete av fasad, hängrännor och tak till en kostnad av 54 125 kr ink. moms. Driftkostnaderna har legat på en något högre nivå än föregående år dvs totalt 177 304 kr mot föregående år 161 930 kr. Den största kostnadsposten var den för fjärrvärmen som uppgick till 84 753 kr (73 682 kr föregående år). Årets resultat är en vinst om 16 739 kr (vinst om 21 318 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 2024 uppgick de långfristiga skulderna till 1 589 641 kr, varav kortfristig del 613 046 kr (1 634 709 kr, varav kortfristig del 535 508 kr föregående balansdag).

### **Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

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.

En lägenhet bytte ägare under 2024.

*Antal bostadsrättsandelar/lägenheter:*

Antal lägenheter 2023-12-31: 8 st

Antal lägenheter 2024-12-31: 8 st

*Antal medlemmar*

Antal medlemmar 2023-12-31: 9 st

Antal medlemmar 2024-12-31: 8 st

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 321,4       | 304,9       | 305,3       | 313,6       |
| Resultat efter finansiella poster | 16,7        | 21,3        | -7,8        | 57,2        |
| Soliditet (%)                     | 2,8         | 1,7         | 0,5         | 0,9         |
| Balansomslutning                  | 1 719,7     | 1 756,4     | 1 775,6     | 1 819,8     |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Yttre<br>fond | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|--------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 146 484              | 89 010        | -385 475                    | 159 234                | 21 318            | <b>30 571</b> |
| Avsättning till yttre fond                 |                      | 10 000        |                             | -10 000                |                   | <b>0</b>      |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |               |                             | 21 318                 | -21 318           | <b>0</b>      |
| Årets resultat                             |                      |               |                             |                        | 16 739            | <b>16 739</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>146 484</b>       | <b>99 010</b> | <b>-385 475</b>             | <b>170 552</b>         | <b>16 739</b>     | <b>47 310</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           | 180 552        |
| avsättning till yttre fond | -10 000        |
| årets vinst                | 16 739         |
|                            | <b>187 291</b> |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 187 291        |
|                        | <b>187 291</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                             | 1    |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2    | 321 360                   | 304 880                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |      | <b>321 360</b>            | <b>304 880</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3    | 0                         | 0                         |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4, 5 | -184 776                  | -175 891                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |      | -49 612                   | -46 162                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |      | <b>-234 388</b>           | <b>-222 053</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |      | <b>86 972</b>             | <b>82 827</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |      | 1 811                     | 1 620                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |      | -72 044                   | -63 129                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |      | <b>-70 233</b>            | <b>-61 509</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |      | <b>16 739</b>             | <b>21 318</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |      | <b>16 739</b>             | <b>21 318</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |      | <b>16 739</b>             | <b>21 318</b>             |

| Balansräkning                                | Not<br>1 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|----------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |          |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |          |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |          |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6        | 1 269 299  | 1 110 595  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7        | 321 152    | 338 843    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |          | 1 590 451  | 1 449 438  |
| Summa anläggningstillgångar                  |          | 1 590 451  | 1 449 438  |
| Omsättningstillgångar                        |          |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |          |            |            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8        | 25 018     | 24 352     |
| Summa kortfristiga fordringar                |          | 25 018     | 24 352     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |          |            |            |
| Kassa och bank                               |          | 104 218    | 282 622    |
| Summa kassa och bank                         |          | 104 218    | 282 622    |
| Summa omsättningstillgångar                  |          | 129 236    | 306 974    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |          | 1 719 687  | 1 756 412  |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

146 484

146 484

Yttre fond

9

99 010

89 010

Fond för yttre underhåll

-385 475

-385 475

**Summa bundet eget kapital**

**-139 981**

**-149 981**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

170 552

159 234

Årets resultat

16 739

21 318

**Summa fritt eget kapital**

**187 291**

**180 552**

**Summa eget kapital**

**47 310**

**30 571**

#### Långfristiga skulder

10, 14

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 064 853

1 099 201

**Summa långfristiga skulder**

**1 064 853**

**1 099 201**

#### Kortfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

524 788

535 508

Skatteskulder

405

680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

82 331

90 452

**Summa kortfristiga skulder**

**607 524**

**626 640**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 719 687**

**1 756 412**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

16 739

21 318

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

49 612

46 162

Betald skatt

-603

-615

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**65 748**

**66 865**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-666

-2 693

Förändring av kortfristiga skulder

-18 512

-527 419

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**46 570**

**-463 247**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-34 348

487 527

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-34 348**

**487 527**

**Årets kassaflöde**

**12 222**

**24 280**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

282 622

258 341

**Likvida medel vid årets slut**

**294 844**

**282 621**



## 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

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder  | 319 460        | 304 880        |
| Överlåtelseavgifter   | 1 100          | 0              |
| Pantsättningsavgifter | 800            | 0              |
|                       | <b>321 360</b> | <b>304 880</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                 | 10 461         | 10 456         |
| Uppvärmning                        | 84 753         | 73 682         |
| Vatten och avlopp                  | 22 703         | 17 875         |
| Städning och renhållning           | 10 042         | 9 387          |
| Reparation och underhåll fastighet | 0              | 2 050          |
| Utemiljö/ gårdsplan                | 2 759          | 5 911          |
| Fastighetsskatt                    | 13 040         | 12 712         |
| Fastighetsförsäkring               | 19 310         | 16 861         |
| Kabel TV/ Com Hem                  | 12 996         | 12 208         |
| Förbrukningsinventarier            | 1 080          | 0              |
| Förbrukningsmaterial               | 160            | 788            |
|                                    | <b>177 304</b> | <b>161 930</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                    | 2024         | 2023          |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Programvaror                       | 3 285        | 2 985         |
| Kontorsmateriel                    | 177          | 686           |
| Årsredovisning och delårsrapporter | 625          | 8 500         |
| Övriga förvaltningskostnader       | 2 175        | 800           |
| Bankkostnader                      | 990          | 990           |
|                                    | <b>7 252</b> | <b>13 961</b> |

### Not 5 Medelantalet anställda

|  | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
|--|------|------|

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**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 693 213         | 1 693 213         |
| Inköp                                           | 190 625           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 883 838</b>  | <b>1 693 213</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -582 618          | -554 147          |
| Årets avskrivningar                             | -31 921           | -28 471           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-614 539</b>   | <b>-582 618</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 269 299</b>  | <b>1 110 595</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                   |                   |
| Redovisat värde                                 | 414 400           | 4 144 000         |
| Verkligt värde                                  | 1 371 000         | 1 371 000         |

**Not 7 Installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 442 287           | 442 287           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>442 287</b>    | <b>442 287</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -103 444          | -85 753           |
| Årets avskrivningar                             | -17 691           | -17 691           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-121 135</b>   | <b>-103 444</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>321 152</b>    | <b>338 843</b>    |

**Not 8 Förutbetalda kostnader**

|                                  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring           | 21 717            | 21 103            |
| Förutbetald kvartalsavgift Tele2 | 3 301             | 3 249             |
|                                  | <b>25 018</b>     | <b>24 352</b>     |

**Not 9 Yttre fond**

|                                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 89 010            | 79 010            |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 10 000            | 10 000            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>99 010</b>     | <b>89 010</b>     |

### Not 10 Långfristiga skulder

| 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------|----------------|
| 976 595        | 961 809        |
| <b>976 595</b> | <b>961 809</b> |

Lånen fördelar sig enligt följande:

Swedbank Hypotek AB: 589 826 kr, fast ränta 2,840 %, omförhandlas 2025-02-25

Swedbank Hypotek AB: 509 375 kr, rörlig ränta 3,981 %

Swedbank Hypotek AB: 490 440 kr, rörlig ränta 4,423 %,

### Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

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

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 800 000        | 1 800 000        |
|                      | <b>1 800 000</b> | <b>1 800 000</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen ränta         | 3 576         | 4 451         |
| Övr upplupna kostnader | 51 925        | 60 440        |
| Förutbetalda hyror     | 26 830        | 25 560        |
|                        | <b>82 331</b> | <b>90 451</b> |

### Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 634 709 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 976 595        | 1 099 201        |
|                                    | <b>976 595</b> | <b>1 099 201</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 613 046        | 535 508          |
|                                    | <b>613 046</b> | <b>535 508</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 2025-\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Daniel Torstensson  
Ordförande

Karin Svensson

Marita Äikäs

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Eero Äikäs  
av föreningsstämman utsedd revisor