



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tulpanen i Bollnäs

MEDLEM I 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 2024

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 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. 2025-12-31.

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: Christer Sandström, Ann-Helene Horn, Anita Alvarsson och Zenita Persson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Helene Horn, Anita Alvarsson, Zenita Persson och Christer Sandström.

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 2024-06-10. På stämman deltog 5 personer vara 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-09-17, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 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 5 åren:

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

Målning av fönster utvändigt samt takfot planeras och offerter ska tas in.

Årtal	Åtgärd
2025	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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	169	175	226	287
Skuldsättning, kr/kvm	2 107	2 142	2 177	2 651	2 690
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 271	2 309	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	277	255	233	236	211
Årsavgifter, kr/kvm	927	900	849	849	849
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	895	907	823	849	848
Nettoomsättning, tkr	1 657	1 600	1 526	1 574	1 572
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	-140	146	194	354
Soliditet, %	45	45	46	40	39

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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	2 357 989	0	-69 547	2 288 442
S:a bundet eget kapital, kr	2 400 874	0	-69 547	2 331 327
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 304 616	-139 865	69 547	1 234 298
Årets resultat, kr	-139 865	139 865	60 747	60 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 164 751	0	130 294	1 295 045
S:a eget kapital, kr	3 565 625	0	60 747	3 626 372

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 547 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	1 164 751
Årets resultat, kr	60 747
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 547
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 295 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 295 045

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 659 932	1 599 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	82 515
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 659 932	1 682 078
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 019 629	-1 110 250
Underhåll enligt plan	Not 5	-180 547	-274 553
Övriga externa kostnader	Not 6	-121 053	-115 428
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-78 640	-84 390
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-150 759	-178 211
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 550 628	-1 762 833
RÖRELSERESULTAT		109 304	-80 755
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		54 657	35 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 215	-94 137
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-48 558	-59 110
ÅRETS RESULTAT		60 747	-139 865

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 555 153	4 705 912
Summa materiella anläggningstillgångar		4 555 153	4 705 912
Summa anläggningstillgångar		4 555 153	4 705 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Avräkningskonto HSB		1 507 540	1 331 635
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 895	16 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	87 338	106 980
Summa kortfristiga fordringar		1 598 774	1 454 694
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 883 173	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 883 173	1 800 000
Summa omsättningstillgångar		3 481 947	3 254 694
SUMMA TILLGÅNGAR		8 037 100	7 960 606



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 885

42 885

Fond för yttre underhåll

2 288 442

2 357 989

Summa bundet eget kapital

2 331 327

2 400 874

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 234 298

1 304 616

Årets resultat

60 747

-139 865

Summa fritt eget kapital

1 295 045

1 164 751

Summa eget kapital**3 626 372****3 565 625**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 306 858

3 906 478

Summa långfristiga skulder

1 306 858

3 906 478

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 599 620

64 620

Medlemmarnas inre fond

Not 14

55 682

55 682

Leverantörsskulder

165 524

135 837

Aktuell skatteskuld

Not 15

8

2 893

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

1 260

890

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

281 776

228 581

Summa kortfristiga skulder

3 103 870

488 503

Summa skulder**4 410 728****4 394 981****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 037 100****7 960 606**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	109 304	-80 755
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	150 759	178 211
	260 063	97 456
Erhållen ränta	54 657	35 027
Erlagd ränta	-103 585	-86 206
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	211 136	46 278
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 826	-25 433
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	80 737	46 865
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	323 699	67 710
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-64 620	-64 620
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-64 620	-64 620
ÅRETS KASSAFLÖDE	259 079	3 090
Likvida medel vid årets början	3 131 635	3 128 545
Likvida medel vid årets slut	3 390 713	3 131 635
	259 079	3 090

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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: 00 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 594 656	1 548 216
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 040	45 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 158	1 540
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	3 634
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 645	213
	1 659 932	1 599 563

I Årsavgift ingår värme, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	82 515
	0	82 515

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-58 703	-160 373
Sotning	0	-3 836
El	-40 298	-37 562
Uppvärmning	-382 913	-359 608
Vatten	-90 258	-75 105
Renhållning	-45 649	-46 320
TV, bredband, iptelefoni	-76 784	-128 649
Serviceavtal	-4 219	-6 871
Förvaltningskostnader	-241 458	-216 710
Försäkringar	-43 181	-38 571
Fastighetsskatt	-34 604	-34 604
Övriga driftskostnader	-1 560	-2 040
	-1 019 629	-1 110 250

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-68 203
Underhåll huskropp utvändigt	-180 547	-206 350
	-180 547	-274 553

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 875	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-87 173	-80 645
Kostnader överlåtelse och panter	-2 005	-3 150
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-3 034
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
	-121 053	-115 428

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 200	-41 800
Vicevärdsarvode	-26 592	-26 592
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-10 348	-12 498
	-78 640	-84 390

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-150 759	-178 211
	-150 759	-178 211

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 631 107

8 631 107

Ingående anskaffningsvärde mark

16 602

16 602

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

8 647 709

8 647 709

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 941 798

-3 763 586

Årets avskrivningar byggnader

-150 759

-178 211

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 092 556

-3 941 798

Utgående redovisat värde

4 555 153

4 705 912

Redovisade värden byggnader

4 538 551

4 689 310

Redovisade värden mark

16 602

16 602

Fastighetsbeteckning: Tulpanen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	8 000 000	2 178 000	10 178 000	10 178 000
Lokaler		231 000	176 000	407 000	407 000
		8 231 000	2 354 000	10 585 000	10 585 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

5 863 000

5 863 000

varav i eget förvar

93 200

93 200

Summa ställda säkerheter

5 769 800

5 769 800

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

3 607

16 029

Övrig skattefordran

288

0

3 895

16 029

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

33 998

30 494

Förutbetalad Anticimex

6 296

3 086

Förutbetalad kabel-TV och bredband

18 450

18 450

Förutbetalad administration

6 978

6 715

Förutbetalad fastighetsskötsel

15 413

14 750

Förutbetalad arvode internrevisor

3 500

0

Upplupna ränteintäkter

2 704

33 485

87 338

106 980

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,35	2025-03-09	1 883 173	1 800 000
			1 883 173	1 800 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,32%	2026-04-30	1 341 478	34 620
Stadshypotek		1,73%	2025-06-01	2 565 000	30 000
				3 906 478	64 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 306 858
Nästa års amortering av långfristig skuld					34 620
Lån som ska konverteras inom ett år					2 565 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 599 620
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					258 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 583 378
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	55 682	55 682
	55 682	55 682

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	2 891
Slutskatteskuld föregående år	8	2
	8	2 893

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	664	664
Arbetsgivaravgifter	226	226
Övriga kortfristiga skulder	370	0
	1 260	890

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	20 900	19 100
Upplupna sociala avgifter	4 254	6 001
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 050	53 429
Upplupna räntekostnader	14 327	14 697
Upplupen revision	13 500	11 500
Upplupen snöröjning	9 469	7 010
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 583	116 844
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 693	0
	281 776	228 581

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Alvarsson.....
Ann-Helene Horn.....
Christer Sandström.....
Zenita Persson.....
Åke Norin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Wallgren
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tulpanen i Bollnäs för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 från BoRevision 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Bollnäs för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2024

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

CHRISTER SANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:49:21



ANITA ALVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:49:46



ANN-HELENE HORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:50:53



ÅKE NORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:52:08



ZENITA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 19:17:28



ANDREAS WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 17:27:25



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 15:30:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-07 kl. 17:28:44



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 15:30:14



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.