



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tulpanen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tulpanen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0673 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tulpanen 7		1979

Totalt 1 objekt

Föreningen äger Fastigheten Tulpanen 7 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kalmar län. 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
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 236
29	garageplatser	0
Totalt 57 objekt		2 236

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Carlsson	Ordförande
Kurt Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost
Willy Mattsén	Ledamot
Monika Karlsson	Ledamot
Camilla Svensson	Ledamot
Niklas Hellström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Carlsson, Willy Mattsén och Niklas Hellström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Willy Mattsén, Tommy Carlsson, Camilla Svensson och Niklas Hellström.

Revisorer har varit Ann-Christin Åkerlund med Solveig Evstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Ann-Christin Åkerlund (ordförande) och Camilla Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-03. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma där beslut om att anta nya stadgar togs hölls 2024-09-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,6%.

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 2024-10-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Installation av bredband
2013	Panelbyte garage
2014	Takrenovering
2014	Obligatorisk ventilationskontroll
2016	Fönsterbyte
2017	Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem
2017-2018	Nytt ventilationssystem och nya spiskåpor
2019	Energideklaration
2021	Fasadrenovering
2024	Installation av solceller och IMD (individuell mätning och debitering av el)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering garagetak
2026	Målning fasad mot Drottning Margaretas väg
2027	Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	237	195	258	124	233
Skuldsättning, kr/kvm	3 423	2 987	3 076	3 165	2 414
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 423	2 987	3 076	3 165	2 414
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	185	159	154	165	155
Årsavgifter, kr/kvm	751	670	650	637	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	91	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	823	705	715	677	661
Nettoomsättning, tkr	1 840	1 576	1 543	1 514	1 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	180	164	115	-15	166
Soliditet, %	28	30	28	26	32

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

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). Fr o m juli ingår även hushållsel i energikostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I Årsavgift ingår värme, vatten och tv. Fr o m juli ingår även el som debiteras efter förbrukning.

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	558 600	0	0	558 600
Underhållsfond, kr	1 252 045	0	152 987	1 405 032
S:a bundet eget kapital, kr	1 810 645	0	152 987	1 963 632
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 093 518	164 046	-152 987	1 104 576
Årets resultat, kr	164 046	-164 046	179 558	179 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 257 564	0	26 571	1 284 134
S:a eget kapital, kr	3 068 209	0	179 558	3 247 766

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 013 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	1 257 563
Årets resultat, kr	179 558
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 013
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 284 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 284 134

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 840 408	1 576 271
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 840 408	1 576 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-800 045	-733 814
Underhåll enligt plan	Not 4	-43 013	-20 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 318	-142 734
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-178 589	-174 983
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 663	-252 116
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 472 628	-1 323 881
RÖRELSERESULTAT		367 780	252 391
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 577	2 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 799	-91 013
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-188 222	-88 345
ÅRETS RESULTAT		179 558	164 046



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 582 846	9 377 841
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	12 500
Summa materiella anläggningstillgångar		10 582 846	9 390 341
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 583 346	9 390 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Avräkningskonto HSB		562 707	327 982
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	293 788	2 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 511	44 809
Summa kortfristiga fordringar		900 056	375 736
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa omsättningstillgångar		900 056	975 736
SUMMA TILLGÅNGAR		11 483 402	10 366 577



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	558 600	558 600
Fond för yttre underhåll	1 405 032	1 252 045
Summa bundet eget kapital	1 963 632	1 810 645

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 104 576	1 093 518
Årets resultat	179 558	164 046
Summa fritt eget kapital	1 284 134	1 257 564

Summa eget kapital

3 247 766

3 068 209

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 870 000	3 388 000
Summa långfristiga skulder		1 870 000	3 388 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 784 000	3 290 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	216 164	237 434
Leverantörsskulder		53 931	131 169
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 013	4 382
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 553	2 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	303 975	244 894
Summa kortfristiga skulder		6 365 636	3 910 368

Summa skulder

8 235 636

7 298 368

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 483 402

10 366 577

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	367 780	252 391
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	306 663	252 116
	674 443	504 507
Erhållen ränta	9 177	68
Erlagd ränta	-174 798	-93 854
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	508 822	410 721
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-292 195	114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-58 733	-12 379
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	157 894	398 456
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 499 168	-12 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 499 168	-12 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	976 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	976 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-365 274	185 956
Likvida medel vid årets början	927 982	742 026
Likvida medel vid årets slut	562 708	927 982
	-365 274	185 956

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: 15 - 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	4 689 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	1 641 096	1 497 368
Arsavgift el	38 170	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	134 000	84 000
Försäljning egenproducerad el	2 209	0
Avsatt till inre fond	0	-28 993
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 928	21 008
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 006	2 888
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	1 840 408	1 576 271

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv. Fr o m juli ingår även el som debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-75 403	-83 822
El	-62 760	-43 141
Uppvärmning	-235 656	-223 878
Vatten	-114 152	-89 019
Renhållning	-53 145	-50 103
TV, bredband, iptelefoni	-14 344	-14 318
Serviceavtal	-6 440	-6 181
Förvaltningskostnader	-161 444	-149 546
Försäkringar	-19 383	-19 953
Fastighetsskatt	-53 820	-52 672
Övriga driftskostnader	-3 499	-1 181
	-800 045	-733 814

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-20 234
Underhåll mark och utemiljö	-8 638	0
Underhåll övrigt	-34 375	0
	-43 013	-20 234

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 550	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-92 986	-93 676
Kostnader överlåtelse och panter	-2 005	-2 888
Föreningsverksamhet	-14 638	-10 403
Kontorsutrustning och -material	-1 863	-1 124
Konsulter	0	-5 125
Medlemsavgifter HSB	-17 080	-15 640
Stämma och styrelse	-196	-2 178
	-144 318	-142 734

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-65 532	-61 539
Vicevärdsarvode	-75 252	-72 654
Övriga arvoden	-6 704	-10 934
Revisionsarvode	-7 620	-7 100
Sociala avgifter	-23 481	-22 756
	-178 589	-174 983

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-306 663	-252 116
	-306 663	-252 116

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 763 493	12 763 493
Omklassificering, solceller och IMD	1 511 668	0
Ingående anskaffningsvärde mark	420 000	420 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 695 161	13 183 493

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 805 652	-3 553 536
Årets avskrivningar byggnader	-306 663	-252 116
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 112 315	-3 805 652

Utgående redovisat värde

10 582 846 9 377 841

Redovisade värden byggnader	10 162 846	8 957 841
Redovisade värden mark	420 000	420 000

Fastighetsbeteckning: Tulpanen 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	23 600 000	11 800 000	35 400 000	35 400 000
Lokaler	1979	386 000	432 000	818 000	818 000
		23 986 000	12 232 000	36 218 000	36 218 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 793 000	7 193 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 793 000	7 193 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	37 634	37 634
Utgående anskaffningsvärden	37 634	37 634

Ingående avskrivningar	-37 634	-37 634
Utgående avskrivningar	-37 634	-37 634

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	12 500	0
Årets investering	1 499 168	12 500
Omklassificering till byggnader och mark	-1 511 668	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	12 500

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller och IMD som slutförts under 2024.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 030

2 945

Övriga kortfristiga fordringar

290 758

0

293 7882 945**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

22 402

21 543

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

3 588

3 586

Upplupna ränteutgifter

0

2 600

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 521

17 080

43 51144 809**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placering HSB 3 mån

0

600 000

0600 000**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**LåneinstitutRäntesatsKonv.datumBeloppNästa års
amortering

Stadshypotek AB

1,07%

2026-09-01

1 270 000

40 000

Stadshypotek AB

4,24%

2027-10-30

660 000

20 000

Stadshypotek AB

4,00%

2025-01-30

3 090 000

60 000

Stadshypotek AB

3,75%

2025-02-27

1 176 000

48 000

Stadshypotek AB

1,34%

2025-04-30

1 458 000

80 000

7 654 000248 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 870 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

60 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 724 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 784 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

992 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 414 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

237 434

230 442

Avsättning

0

28 993

Uttag

-21 271

-22 000

216 164237 434

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	5 013	4 382
	5 013	4 382
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 905	1 857
Arbetsgivaravgifter	648	632
	2 553	2 489
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 720	31 123
Upplupna räntekostnader	31 326	11 325
Upplupen revision	13 800	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	219 129	190 946
	303 975	244 894

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Camilla Svensson	Kurt Nilsson	Monika Karlsson
Niklas Hellström	Tommy Carlsson	Willy Mattsén

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

Ann-Christin Åkerlund	Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tulpanen i Kalmar, org.nr. 732400-0673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tulpanen i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tulpanen i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christin Åkerlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMMY CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:46:01



MONIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:07:07



WILLY MATTSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:40:27



KURT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 19:25:39



NIKLAS HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:56:48



CAMILLA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:58:50



ANN-CHRISTIN ÅKERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:29:55



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:07:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANN-CHRISTIN ÅKERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:32:12



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:07:31



HSB – där möjligheterna bor

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.