

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Årsredovisning 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Verksamheten	3
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändringar i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
RESULTATRÄKNING	6
BALANSRÄKNING	7
KASSAFLÖDESANALYS	8
NOTER	9

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret **2025-01-01 – 2025-12-31**, föreningens 17:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Brf Tulpanen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Götene kommun.

Föreningen innehar marken med äganderätt och har inte någon del i en samfällighet.

Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-04-20.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Areal	Adress
Tulpanen 1	688 m ³	Radiogatan 1
Tulpanen 3	1 331 m ³	Norra Skaravägen 9
Summa	2 019 m³	

Föreningen äger fastigheterna Tulpanen 1 och Tulpanen 3 i Götene kommun. På fastigheterna finns två hus om sammanlagt 16 lägenheter i två våningar med hiss. I källarplan finns lägenhetsförråd och 8 garageplatser.

Hus 1: Norra Skaravägen 9. Nybyggnadsår 2010. 10 lägenheter.

Hus 2: Radiogatan 1. Nybyggnadsår 2013. 6 lägenheter.

Lägenhet	Antal	Boarea per lägenhet	Total boarea	Adress
3 rok	2	77,8 m ²	155,6 m ²	Radiogatan 1
3 rok	4	80,6 m ²	322,4 m ²	Radiogatan 1
Delsumma	6		478,0 m ²	Radiogatan 1
2 rok	4	65,5 m ²	262,0 m ²	Norra Skaravägen 9
3 rok	2	77,8 m ²	155,6 m ²	Norra Skaravägen 9
3 rok	4	80,6 m ²	322,4 m ²	Norra Skaravägen 9
Delsumma	10		740,0 m ²	Norra Skaravägen 9
Summa	16		1 218,0 m²	

På gårdens övre plan finns 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag, varav 3 platser för gäster.

På gårdens nedre plan finns 6 parkeringsplatser.

Teknisk besiktning

Teknisk besiktning har under året utförts beträffande gemensamma invändiga utrymmen, entréoftgångar, fasader, invändiga kallvindar, yttertak samt utvändiga markytor. Allt med gott resultat och inga större anmärkningar.

Fastighetsunderhåll

Föreningen har en underhållsplan som beskriver de bedömda behoven av långsiktigt underhåll och återinvesteringar under de kommande 20 åren, och även senare. Under de närmaste tio åren planeras målning av träfasader (2026), byte av ventilationsmotorer, renovering av ytterdörrsautomatik, modernisering av hissar, byte av fjärrvärmväxlare med mera, allt under förutsättning att reella behov uppstår.

Stambyten, takomläggningar och renovering av värmesystemen bedöms inte vara aktuellt under de närmaste 30 åren.

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Fastighetsunderhåll (forts.)

År	Kommentar
2025	Ny värmekabel anlagd i garagedfarten då den befintliga kabeln slutat fungera (145 000 kr).
2024	Byte av nödtelefon (4G) i hissarna, upprättat energideklaration, byte av utrymningsarmaturer och brandsläckare.
2023	Inget större underhåll har utförts under året.
2022	Underhåll, OVK-besiktning, av ventilationssystem i lägenheter och gemensamma utrymmen.
2021	Garantiåtgärder har genomförts på den övre loftgången på Norra Skaravägen 9.

Energiförbrukning

	2025	2024	2023	2022	2021
Elenergi, kWh	16 207 kWh	17 774 kWh	29 607 kWh	29 834 kWh	29 088 kWh
Fjärrvärme, kWh	118 228 kWh	131 127 kWh	136 684 kWh	123 448 kWh	141 105 kWh
Vatten & avlopp, m ³	982 m ³	1 059 m ³	988 m ³	1 052 m ³	1 181 m ³

Styrelsen

Valda vid ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2025:

Leif Andersson, ordförande	Lita Dahlin, suppleant
Alice Dahl, styrelseledamot	Elias Bråten Johansson, suppleant
Boo Frostemark, styrelseledamot	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kinneulle Redovisningsbyrå AB.

Föreningens avtal

Tjänst	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB Nordvästra Götaland
Lokalvård	HSB Nordvästra Götaland
Elhandel	E.ON (jan-okt), Vattenfall (nov-dec)
Försäkring	Länsförsäkringar Skaraborg
Service av hissar	Hisstjänst i Skaraborg AB
TV och bredband	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Per-Olof Samson
Banktjänster och lån	Sparbanken Skaraborg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I september anlades ny värmekabel i garagedfarten då den befintliga kabeln slutat fungera. Stefan Alvelods El AB ansvarade för arbetet. Västgöta Betonghåltagning AB fräste spåren i den befintliga betongplattan och Jubels AB gjorde ifyllningarna med lagningsbruk och tätningsslamma. Kostnad 145 tkr.

Det systematiska brandskyddsarbetet har under året utförts som planerat.

Föreningens lån hos Sparbanken Skaraborg uppgår den 31 december till totalt 11 510 tkr. Ett av lånen har fast ränta medan de övriga två har rörlig 3-månaders ränta. Årets räntekostnader uppgår till 334 tkr (2024: 496 tkr). 316 tkr har amorterats på föreningens lån (416 tkr 2024).

En ekonomisk långtidsplan för de kommande 15 åren har tagits fram i syfte är att översiktligt beräkna kassaflödet och därmed skapa en bild över om intäkterna ligger på rätt nivå med beaktande av underhållsplanen, amorteringar mm.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 4% från 1 januari 2025 och 2% från 1 januari 2026.

Bokföringsnämnden beslutade i juni 2025 att bostadsrättsföreningar ska tillämpa regelverket K3, istället för K2, i sin årsredovisning fr.o.m. 2026. Reglerna för *byggnad* skiljer sig åt mellan regelverken. Vid övergången till K3 ska föreningen dela in sin *byggnad* i komponenter och skriva av varje komponent över sin egen nyttjandeperiod. Styrelsen har förberett sig inför övergången. Beräkningar med komponentredovisning i K3 visar, beräknat på anskaffningsvärden t.o.m. 2025-12-31, att årliga avskrivningar uppgår till 1,85% (446 tkr). Det kan jämföras med avskrivningar i K2 under åren 2013 till 2025 då årliga avskrivningar har bokförts med 1,00% per år (240 tkr).

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemslägenheter: 16

Antal lägenhetsöverlåtelser under året: 1

Under året har föreningen haft årsstämma den 19 mars samt två medlemsmöten, 14 juni och 29 oktober.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 536 742 kr	1 475 965 kr	1 269 081 kr	1 177 207 kr	1 178 292 kr
Rörelseresultat	674 125 kr	722 713 kr	580 257 kr	398 960 kr	460 599 kr
Resultat efter finansiella poster	341 839 kr	228 219 kr	94 264 kr	120 054 kr	210 541 kr
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	1 214 kr	1 167 kr	1 005 kr	930 kr	930 kr
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna	96,2%	96,4%	96,5%	96,3%	96,2%
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	9 447 kr	9 707 kr	10 049 kr	10 391 kr	10 864 kr
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt	7 641 kr	7 851 kr	8 128 kr	8 405 kr	8 787 kr
Sparande per m ²	387 kr	311 kr	222 kr	239 kr	299 kr
Räntekänslighet	8%	8%	10%	11%	12%
Energikostnad per m ²	150 kr	154 kr	143 kr	118 kr	126 kr
Soliditet, %	46,5%	45,0%	43,6%	42,6%	41,2%
Yta upplåten med bostadsrätt (lägenheter)	1 218 m ²	1 218 m ²	1 218 m ²	1 218 m ²	1 218 m ²
Yta upplåten med hyresrätt (garage)	288 m ²	288 m ²	288 m ²	288 m ²	288 m ²
Yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt (lägenheter och garage)	1 506 m ²	1 506 m ²	1 506 m ²	1 506 m ²	1 506 m ²

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 306 316 kr	850 000 kr	757 890 kr	703 204 kr	228 219 kr	9 845 629 kr
<u>Resultatdisposition enligt förenings-</u> <u>stämman 2025-03-19</u>						
Balansering av 2024 års resultat i ny räkning				228 219 kr	-228 219 kr	
Reservering till fond för yttre underhåll för 2024			72 180 kr	-72 180 kr		
Årets resultat 2025					341 839 kr	341 839 kr
Belopp vid årets utgång	7 306 316 kr	850 000 kr	830 070 kr	859 243 kr	341 839 kr	10 187 468 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	859 243 kr
Årets resultat	341 839 kr
	<hr/>
	1 201 082 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

Reservering till fond för yttre underhåll för 2025	72 180 kr
lanspråktagande av fond för yttre underhåll för 2025	0 kr
Balanseras i ny räkning	<hr/>
	1 128 902 kr
	<hr/>
	1 201 082 kr

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Belopp i kronor.

RESULTATRÄKNING	Not	2025	2024
<u>Rörelseintäkter</u>			
Nettoomsättning	1	1 536 742	1 475 965
Summa rörelseintäkter		1 536 742	1 475 965
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	-622 017	-512 652
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillg.	4	-240 600	-240 600
Summa rörelsekostnader		-862 617	-753 252
Rörelseresultat		674 125	722 713
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		1 605	1 763
Räntekostnader	5	-333 891	-496 257
Årets resultat		341 839	228 219

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Belopp i kronor.

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 402 500	21 643 100
Summa anläggningstillgångar		21 402 500	21 643 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 650	13 234
		13 650	13 234
Kassa och bank		477 415	241 380
Summa omsättningstillgångar		491 065	254 614
SUMMA TILLGÅNGAR		21 893 565	21 897 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 156 316	8 156 316
Fond för yttre underhåll		830 070	757 890
		8 986 386	8 914 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		859 243	703 204
Årets resultat		341 839	228 219
		1 201 082	931 423
Summa eget kapital		10 187 468	9 845 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	11 093 627	11 510 295
Summa långfristiga skulder		11 093 627	11 510 295
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	416 868	316 868
Förskott från medlemmar		113 516	135 040
Leverantörsskulder		37 676	48 192
Skatteskulder (Fastighetsavgifter)		33 540	32 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 870	9 500
Summa kortfristiga skulder		612 470	541 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 893 565	21 897 714

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Belopp i kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025	2024
<u>Den löpande verksamheten</u>			
Inbetalningar från medlemmar		1 514 802	1 487 922
Utbetalningar till leverantörer m.fl.		-629 813	-507 555
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor</i>		<i>884 989</i>	<i>980 367</i>
Erhållen ränta		1 605	1 763
Erlagd ränta	5	-333 891	-496 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten		552 703	485 873
<u>Investeringsverksamheten</u>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
<u>Finansieringsverksamheten</u>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån	6	-316 668	-416 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-316 668	-416 868
Årets kassaflöde		236 035	69 005
Likvida medel vid årets början		241 380	172 375
Likvida medel vid årets slut		477 415	241 380

NOTER

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med

- Årsredovisningslagen (1995:1554)
- Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10), benämnd K2.
- Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Värdering

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Intäkter

Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader 100 år (1%)

Avskrivningarna är beräknade på anläggningstillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkt metod.

Fond för yttre underhåll

I posten *Fond för yttre underhåll* i balansräkningen reserveras medel som en bostadsrättsförening har reserverat för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med 9 kap. 5 § första stycket 7 Bostadsrättslagen (1991:614). *Fond för yttre underhåll* redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) punkterna 15.10 och 15.11.

Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning: Årsavgifter och hyresintäkter. Hyresintäkter är hyror för garage- och parkeringsplatser.

Rörelseresultat: Rörelsens intäkter minus rörelsens kostnader. Ränteintäkter och räntekostnader ingår inte.

Resultat efter finansiella poster: Totala intäkter minus totala kostnader.

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt: Med *Årsavgift* avses årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna: Med *Årsavgift* avses årsavgift enligt bostadsrättslagen. Med *totala intäkter* avses årsavgifter, intäkter för garage och parkeringsplatser och eventuella övriga intäkter.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt: Med *Skuldsättning* avses räntebärande skulder till kreditinstitut. Gemensamma ytor som föreningen inte tar ut avgift eller hyra för ingår inte.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt: De räntebärande skulderna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt. I de fall föreningen upplåter parkeringsplatser i föreningens garage med hyresrätt får garagets totala yta, inklusive körytor, ingå i beräkningen.

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Sparande per m²: *Justerat resultat* divideras med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Med *Justerat resultat* avses summan av årets resultat, årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Med kostnad för planerat underhåll avses underhåll som föreningen utfört i enlighet med föreningens underhållsplan och som redovisas i resultaträkningen.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder multiplicerat med en (1) procentenhet, divideras med föreningens årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per m²: Kostnader för *uppvärmning (fjärrvärme), el och vatten* divideras med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt. Exempel på ytor som upplåts med hyresrätt är garageplatser i byggnader som inte ingår i bostadsrätten.

Soliditet: *Eget kapital* i procent av balansräkningens omslutning. Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel.

Belopp i kronor.

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årsavgifter	1 479 015	1 422 132
Hyra för garage	47 320	43 000
Hyra för parkeringsplatser	10 449	10 820
Övrigt	-42	13
Summa	1 536 742	1 475 965

Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
El	-46 323	-53 645
Fjärrvärme	-130 399	-129 784
Vatten och avlopp	-49 984	-49 002
Sophämtning	-16 741	-18 690
Fastighetsskötsel, snöröjning och lokalvård (HSB)	-77 791	-74 826
Reparationer och löpande underhåll	-169 435	-57 158
Fastighetsavgift	-17 240	-16 300
Fastighetsförsäkring	-27 698	-27 862
Delsumma fastighetskostnader	-535 611	-427 267
Förbrukningsinventarier	-220	0
Kontorsmaterial	0	0
Mobiltelefon hiss	-578	-504
Telia bredband	-38 622	-38 621
Telia TV-paket	-17 088	-17 088
Revision	-7 800	-7 800
Redovisningstjänster	-17 500	-16 875
Bankkostnader	-1 240	-1 240
Övrigt	-3 358	-3 257
Delsumma övriga kostnader	-86 406	-85 385
Summa	-622 017	-512 652

Not 3 Personalkostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Styrelsearvoden	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa	0	0

Bostadsrättsföreningen Tulpanen i Götene

Org.nr 769620-0661

Not 4 Byggnader och mark	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	24 410 000	24 410 000
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	24 410 000	24 410 000
Ingående avskrivningar	-2 766 900	-2 526 300
Årets avskrivningar	-240 600	-240 600
Utgående avskrivningar	-3 007 500	-2 766 900
Redovisat värde	21 402 500	21 643 100
Varav byggnader	21 052 500	21 293 100
Varav mark	350 000	350 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 688 000 kr,
varav byggnader 14 800 000 kr och mark 2 888 000 kr.


Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Räntekostnader på lån hos kreditinstitut	-333 398	-495 640
Övriga räntekostnader	-493	-617
Summa	-333 891	-496 257

Not 6 Skulder till kreditinstitut	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>		
Långgivare	Räntesats	Löptid t.o.m.		
Sparbanken Skaraborg 545.300.009-2	3,01 %	2028-11-01	2 937 500	3 087 500
Sparbanken Skaraborg 545.362.712-6	2,75 %	2026-02-01	4 374 995	4 541 663
Sparbanken Skaraborg 825 803 525-5	2,75%	2026-02-28	4 198 000	4 198 000
Summa			11 510 495	11 827 163
Avgår kortfristig del inom 1 år			-416 868	-316 868
Summa			11 093 627	11 510 295
Avgår kortfristig del inom 5 år			-2 084 340	-1 584 340
Summa			9 426 155	10 242 823

Not 7 Ställda säkerheter	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning (pantbrev)	16 000 000	16 000 000

Götene den 18 februari 2026


Leif Andersson
Ordförande


Alice Dahl
Ledamot


Boo Frostemark
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits


Daniel Lundström
Av föreningen utsedd revisor