

Årsredovisning

för

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Räkenskapsåret

2013 *1*

Innehållsförteckning

Sida

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Tilläggsupplysningar

2-5
6
7-8
9-16

dm
dm
dm *dko.*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tulpanträdet, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-02-12 fastigheten Sjöstöveln 2 i Stockholms kommun. Föreningens adress är Folkparksvägen 160-172.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 2-9 våningar med källare. Totalt finns 166 lägenheter varav en gruppboad innehållande sex lägenheter och en gemensam lägenhet samt sex satellitlägenheter och för dem en gemensam lägenhet. Totalt finns därmed 152 bostadsrätter. På fastigheten finns även ett garage bestående av 117 parkeringsplatser samt fem parkeringsplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning:

35 st	1 rum och kök
103 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Den totala bostadsarean uppgår till 14.115 kvm. Markens area uppgår till 17.607 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 229.000.000 (f.g. år 204.000.000) kr varav markvärdet motsvarar 59.000.000 (f.g. år 49.000.000) kr och byggnadsvärdet 170.000.000 (f.g. år 155.000.000) kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status och långsiktiga värde

Föreningens byggnad uppfördes ursprungligen 1968. Efter omfattande om- och tillbyggnader har fastigheten åsatts nybyggnadsår 2004. Något nämnvärt underhåll har därmed ännu inte funnits.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning årligen göras till fonden för yttre underhåll med minst 25 kr/kvm bostadsarea, vilket motsvarar 352.875 kr per år. De fonderade medlemmarna avser att bidra till det planerade periodiska underhållet på fastigheten. Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att detta underhåll utförs.

Detta har medfört att föreningen valt att, genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en detaljerad underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen ska uppdateras vid behov.

För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning även gjorts av den s.k. eviga underhållskostnaden. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll. Denna uppgår för den uthyrbningsbara arean UBA till 46,62 kr per kvadratmeter och år eller totalt 658 tkr per år.

För att finansiera förväntade framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen dock att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden som är 36,71 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 460 tkr per år efter att hänsyn tagits till ingångsvärdet i fonden.

2





Det bör observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Ett stambyte kan förväntas behöva genomföras ca år 2045. Kostnaden för ett stambyte i dagens kostnadsläge uppgår till ca 150 tkr per lägenhet exklusive badrum.

Enligt underhållsplanen finns inget nämnvärt underhåll upptaget de närmaste 10 åren.

Fastighetsförvaltning

Föreningens avtal med JM AB avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel upphörde 2013-12-31. Nytt avtal har fr.o.m. 2014-01-01 tecknats med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Ett jouravtal finns tecknat med WIAB. Lokalvård sköts av Chris städfirma. För ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23. Ett medlemsmöte hölls 2013-12-04 där bl.a. föreningens budget för 2014 presenterades.

Föreningen hade vid årets utgång 235 (f.g. år 238) medlemmar. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 13 (f.g. år 24 bostadsrätter) överlåtits. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 29.622 (f.g. år 24.744) kr. Ytterligare fyra överlåtelser har skett genom bodelning. I samtliga dessa fall har 50 % av bostadsrätterna överlåtits.

Vid överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätterna tas en avgift ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Samfällighetsföreningar och gemensamma anläggningar och utrymmen

Föreningen är delägare i Sjöstövelns SFF tidigare GA 1 som registrerades hos Lantmäteriet 2010-12-29. Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 44 %. Övriga delägare är fastigheten Sjöstöveln 3 (Hemsö Fastighets AB), fastigheten Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) samt fastigheten Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken). I samfälligheten förvaltas i huvudsak kör- och gångvägar för tillfarter och passager samt anordningar och installationer för avvattnings- och belysning som är erforderliga för anläggningens avsedda funktion. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2, 3 och 4.

Föreningen är även delägare i Solberga Gård SFF tidigare GA 2 som registrerades hos Lantmäteriet 2010-07-14. Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 63 %. Övriga delägare är Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) och Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken). I samfälligheten ingår gästparkering, garage, gård, poolanläggning, gemensamhetslokaler, gästlägenhet, gästrum, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning. Anläggningarna är belägna inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 4.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen GA 4 avseende gemensam grundsula längs gränsen mellan fastigheterna. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 4. Föreningens andel är 50 %. Den andra deltagande fastigheten är Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet).

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen GA 5 avseende gemensam grundsula längs gränsen mellan fastigheterna. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 5. Föreningen andel är 50 %. Den andra deltagande fastigheten är Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken).

Verksamheten under räkenskapsåret

Ny upphandling har gjorts av teknisk förvaltning. Avtal har tecknats med Åkerlunds Fastighetsservice AB fr.o.m. 2014-01-01. Föreningen har även tecknat avtal med Lindalens Bygg & Plåt avseende takskottning. Värmekablar har installerats i hänggrännor/stuprör ovanför port 160 och port 164. Styrelsen har kontinuerligt deltagit på möten med banken och leverantörer. Styrelsen har även deltagit i arbetet med samfällighetsföreningarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Det enda större underhållet som planeras utföras under 2014 avser utbyte av viss belysning i trapphus (nödljusbelysning).

2

[Handwritten signatures and initials]

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-23 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Stig Hagberg	Ledamot, ordförande
Lars-Göran Eidstrand	Ledamot, sekreterare
Helene Nilsson	Ledamot, ekonomiansvarig
Marcus Leidner	Ledamot
Henrik Munkhammar	Ledamot
Bo Björklund	Suppleant
Christer Söder	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Stig Hagberg och Helene Nilsson i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (f.g. år 10) st protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig: Matz Ekman	
Hans Norman	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Jadran Ticic	Sammanställande
Jonas Kåveby	
Andreas Sundin	

Föreningens stadgar och ekonomiska plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-10-09. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen höjde fr.o.m. 2012 årsavgifterna med 8 %. Detta delvis för att kompensera det intäktsbortfall som skett de senaste åren genom att det tidigare erhållna räntebidraget har avvecklats fr.o.m. 2007 för att helt upphöra vid utgången av 2011. Föreningen har därmed blivit känsligare för utvecklingen på räntemarknaden. För att motverka denna sårbarhet utan att behöva binda de stora lånen på längre sikt på traditionellt vis, har föreningen tecknat s.k. ränteswapar och ett räntetak hos Nordea Bank Finland Plc. Detta för att bibehålla viss flexibilitet avseende förändring av låneportföljen. En annan sak som har påverkat föreningen negativt är att halv fastighetsavgift har börjat att betalas fr.o.m. 2010. Under 2013 har årsavgifterna varit oförändrade. Avgifterna beräknas i dagsläget hållas oförändrade även under 2014.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta, %	3,67	3,80	3,93	2,97	3,16
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	9.203	9.257	9.298	9.366	9.417
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	56,72	64,05	64,33	64,80	67,81
Fastighetens belåningsgrad, %	33,22	33,44	33,48	33,62	33,82
Genomsnittlig årsavgift per kvm, kr	712	712	660	660	660

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd upplåningskostnad i form av ränta på fastighetslån samt nettoränteflödet från räntederivat i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån vid årets utgång i förhållande till föreningens balansomslutning.

Handwritten signatures and initials:
1. A signature that appears to be "Lm".
2. A signature that appears to be "Jeh".
3. A signature that appears to be "du".
4. A signature that appears to be "J".
5. The number "146" written below the signatures.

Fastighetslån

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 129.896.205 (f.g. år 130.666.005) kr vid årets utgång. Föreningen har även tecknat fyra räntederivat hos Nordea Bank Finland Plc. För vidare information om räntesatser, amorteringsvillkor, villkorsändringsdagar och räntederivatens villkor hänvisas till not 19 under tilläggsupplysningar.

Föreningens skattesituation

Föreningens fastighet färdigställdes 2004 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2004. Detta innebär att föreningen inte behövde betala någon fastighetsskatt/-avgift för bostäderna mellan 2005 och 2009. Fr.o.m. 2010 betalas halv fastighetsavgift för bostäderna. Fr.o.m. 2015 kommer full fastighetsavgift att betalas enligt nuvarande regler. Därtill betalar föreningen fastighetsskatt för sina lokaler garage. Denna uppgår till 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Under 2008 kompletterades reglerna avseende den statliga fastighetsskatten för bostäder med ett alternativ i form av en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2013 uppgått till 605 kr per lägenhet då halv avgift betalas. För 2014 kommer avgiften att öka något till högst 608 kr per bostad.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 262 450
Årets resultat	721 425
Summa	1 983 875

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	460 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 523 875
Summa	1 983 875

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

2



Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
FÖRENINGENS INTÄKTER			
Årsavgifter		10 056 656	10 056 670
Hysesintäkter	1	1 244 238	1 208 670
Övriga intäkter	2	279 578	280 599
SUMMA FÖRENINGENS INTÄKTER		11 580 472	11 545 939
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Löpande reparationer och underhåll	3	-178 783	-246 684
Planerat periodiskt underhåll	4	0	-303 188
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	5	-151 960	-66 536
Driftkostnader	6	-4 541 598	-4 564 445
Övriga rörelsekostnader	7	-220 849	-261 363
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-199 758	-199 758
Avskrivning byggnader		-652 279	-636 370
Avskrivning övrigt		-161 098	-155 728
SUMMA FÖRENINGENS KOSTNADER		-6 106 325	-6 434 072
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		5 474 147	5 111 867
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		34 472	77 602
Räntekostnader för fastighetslån/räntederivat	9	-4 785 934	-4 980 806
Övriga räntekostnader och liknande kostnader		-1 260	-3 479
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-4 752 722	-4 906 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		721 425	205 184
RESULTAT FÖRE SKATT		721 425	205 184
ÅRETS RESULTAT		721 425	205 184

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	384 690 231	385 342 510
Fastighetsförbättringar	11	349 184	397 043
Markanläggning	12	15 625	18 750
Inventarier och verktyg	13	8 958	16 667
Installation bredband	14	97 405	146 106
Summa materiella anläggningstillgångar		385 161 403	385 921 076

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

385 161 403 **385 921 076**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 000	5 164
Övriga fordringar	15	174 314	284 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	571 613	597 031
Summa kortfristiga fordringar		746 927	886 599

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	17	1 000 000	1 000 000
Summa		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

4 142 319 **2 914 962**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 889 246 **4 801 561**

SUMMA TILLGÅNGAR

391 050 649 **390 722 637**

2

Handwritten signatures and initials in blue ink.

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	18		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		90 229 000	90 229 000
Upplåtelseavgifter		164 003 000	164 003 000
Fond för yttre underhåll	4	2 274 964	2 118 152
Summa bundet eget kapital		256 506 964	256 350 152
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 262 450	1 214 078
Årets resultat		721 425	205 184
Summa fritt eget kapital		1 983 875	1 419 262
SUMMA EGET KAPITAL		258 490 839	257 769 414
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	129 126 405	129 596 205
Summa långfristiga skulder		129 126 405	129 596 205
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	19	769 800	1 069 800
Leverantörsskulder		315 652	787 567
Skatteskulder		315 624	322 616
Övriga skulder	20	100 158	6 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 932 171	1 170 235
Summa kortfristiga skulder		3 433 405	3 357 018
SUMMA SKULDER		132 559 810	132 953 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 050 649	390 722 637
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		136 000 000	136 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
m, JCU, Inga, 16/10

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital i enlighet med BFNAR 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut har tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fonden för yttre underhåll.

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. En eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnader och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

T.o.m. år 2007 har avskrivningar på byggnader följt den långfristiga finansieringen, vilket har inneburit att avskrivningar har skett i enlighet med den amorteringsplan för lånen som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering.

Fr.o.m. år 2008 har föreningen övergått till en 100-årig progressiv annuitetsbaserad avskrivningsplan. Detta i och med att föreningen fattade beslut om att upprätta en underhållsplan som kommer att styra storleken på de avsättningar som ska göras till fonden för yttre underhåll.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandetiden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider används:

Markanläggning/markinventarier	10 år
Bredband och installationer	10 år
Inventarier	5 år

NOTER

Not 1 Hyresintäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Hyresintäkter garage	1 241 238	1 208 651
Hyresintäkter besöksparkeringar	0	-7 481
Hyresintäkter extra förråd	3 000	7 500
	1 244 238	1 208 670

*eller BFNAR 2012:1 (K3)

2

LM
JUN
16/6

Det negativa beloppet avseende hyresintäkter för besöksparkeringar f.g. år beror på att dessa pengar tidigare kommit Brf Tulpanträdet tillgodo trots att dessa intäkter tillhörde Solberga Gård SFF. Överföring av tidigare inkomna medel gjordes därmed under 2012 till Solberga Gård SFF.

Not 2 Övriga intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Ersättning enligt drift- och underhållsavtal	278 875	278 750
Övriga intäkter	700	1 846
Öresutjämning	3	3
	279 578	280 599

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer bostäder	92 334	2 787
Reparationer trapphus	2 520	41 175
Reparationer dörrar och lås invändigt	2 428	2 140
Reparationer värme	407	3 625
Reparationer ventilation	17 556	16 503
Reparationer el och armaturer	5 808	85 289
Reparationer porttelefoner	1 022	0
Reparationer hissar	30 534	55 375
Reparationer portar	0	5 410
Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	26 174	23 880
Reparationer fasader	0	10 500
	178 783	246 684

Reparationer bostäder avser åtgärdande av två lägenheter efter fuktskador. Reparationer trapphus avser rökluckor och brandlarm.

Not 4 Planerat periodiskt underhåll	2013-12-31	2012-12-31
VA - stamspolning	0	15 563
OVK-besiktning	0	117 000
Rensning ventilationskanaler	0	170 625
	0	303 188

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2003:4, redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Inspråktagande av medel ur fonden ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut om detta. Behörigt organ är föreningsstämman.

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med rekommendationen i föreningens underhållsplan.

Not 5 Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt	60 000	60 000
Fastighetsavgift	91 960	103 664
Ändrad taxering avseende fastighetsavgift	0	-97 128
	151 960	66 536

[Handwritten signatures and initials]

Felaktig beräkning gjordes avseende fastighetsavgiften 2011. Omtaxering begärdes och godkändes under 2012.

Not 6 Driftkostnader	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	122 801	118 177
Snöröjning och sandning	0	41 625
Städning	340 260	337 339
Hisservice och hissbesiktning	62 108	60 253
Övriga serviceavtal	6 089	3 793
Övriga besiktningar och kontroller	15 806	785
Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 500	31 500
Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 209 600	1 316 700
Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	31 136	52 022
El	443 147	426 701
Uppvärmning	1 558 361	1 520 452
Vatten	187 331	179 683
Avfallshantering	99 291	93 708
Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	99 457	86 597
Försäkringsersättningar	0	-3 350
Ersättning för men i nyttjanderätt	0	174
Kabel-TV	127 931	91 506
Bredband	206 780	206 780
	4 541 598	4 564 445

Kostnaden för kabel-TV avviker mot föregående år. Den faktiska kostnaden för 2012 var 122.008 kr. En felperiodisering 2010 korrigerades 2012, vilket medförde att kostnaden för 2012 blev 1/4-del lägre än normalt.

Not 7 Övriga rörelsekostnader	2013-12-31	2012-12-31
Kreditupplysningar	4 126	9 350
Kontorsmaterial	8 025	2 015
Telefoni och porto	25 245	22 443
IT-kostnader	1 109	593
Revisionsarvode inklusive konsultationer	30 000	37 775
Möteskostnader	11 825	56
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	128 751	177 874
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 097	3 094
Övriga administrationskostnader	1 631	1 800
Bankkostnader	5 289	4 020
Förenings-/medlemsavgifter	0	1 800
Övriga externa kostnader	380	543
Förbrukningsmaterial och datorprogram	1 370	0
Öresutjämning	1	0
	220 849	261 363

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	152 000	152 000
Sociala avgifter	47 758	47 758
	199 758	199 758

Not 9 Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader avseende hypotekslån	3 043 158	3 949 178
Ränteintäkter avseende räntederivat	-935 243	-1 668 135
Räntekostnader avseende räntederivat	2 678 019	2 699 763
	4 785 934	4 980 806

Räntederivaten består av s.k. ränteswapar. Även om räntederivaten är att beteckna som fristående finansiella instrument redovisas de här tillsammans med räntekostnaderna för hypotekslånen. Detta då tanken med räntederivaten är att säkra en stabil räntenivå samtidigt som föreningen behåller flexibiliteten avseende löptider på låneportföljen.

Not 10 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	251 010 000	251 010 000
Utgående anskaffningsvärde byggnader	251 010 000	251 010 000
Ingående avskrivningar byggnader	-4 667 490	-4 031 120
Årets avskrivningar	-652 279	-636 370
Utgående avskrivningar byggnader	-5 319 769	-4 667 490
Ingående anskaffningsvärde mark	139 000 000	139 000 000
Utgående anskaffningsvärde mark	139 000 000	139 000 000
Utgående redovisat värde	384 690 231	385 342 510
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	170 000 000	155 000 000
Mark	59 000 000	49 000 000
Summa	229 000 000	204 000 000

Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 6.000.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 223.000.000 kr.

7

in
Jer
de
th

Not 11 Fastighetsförbättringar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	961 935	961 935
Inköp	53 704	0
Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	961 935
Ingående avskrivningar	-564 892	-468 699
Årets avskrivningar	-101 563	-96 193
Utgående avskrivningar	-666 455	-564 892
Utgående redovisat värde	349 184	397 043

Fastighetsförbättringar består av installation och uppgradering av lås-/passagesystem. Fr.o.m. 2013 har installation av värmekablar i hänggrännor och stuprör vid två entréer tillkommit.

Not 12 Markanläggningar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 250	31 250
Utgående anskaffningsvärden	31 250	31 250
Ingående avskrivningar	-12 500	-9 375
Årets avskrivningar	-3 125	-3 125
Utgående avskrivningar	-15 625	-12 500
Utgående redovisat värde	15 625	18 750

Not 13 Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
Ingående avskrivningar	-133 940	-126 231
Årets avskrivningar	-7 709	-7 709
Utgående avskrivningar	-141 649	-133 940
Utgående redovisat värde	8 958	16 667

Handwritten signatures and initials:
m
Per
Lg to

Not 14 Installation bredband

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
Ingående avskrivningar	-340 907	-292 206
Årets avskrivningar	-48 701	-48 701
Utgående avskrivningar	-389 608	-340 907
Utgående redovisat värde	97 405	146 106

Not 15 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	164 047	261 905
Övriga fordringar	10 267	22 499
	174 314	284 404

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	92 987	80 859
Förutbetald ekonomisk förvaltning	32 375	32 188
Förutbetald samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	33 000
Förutbetald samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	100 800	0
Förutbetald VA Solberga Gård SFF	15 225	0
Förutbetald kabel-tv	32 679	31 977
Förutbetalt bredband Solberga Gård SFF	17 232	0
Övriga förutbetalda kostnader	8 113	7 548
Upplupen ersättning drift- och underhållsavtal	0	278 750
Upplupna garageintäkter	106 205	103 066
Upplupna intäkter gästlägenhet	15 900	18 000
Upplupna intäkter pool & bastu	2 180	2 360
Upplupna intäkter gemensamhetslokal	4 000	3 800
Upplupna ränteintäkter	1 809	5 483
Upplupna ränteintäkter avseende räntederivat	98 108	0
	571 613	597 031

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2013-12-31	2012-12-31
Fastränteplacering, 2012-10-08--2013-01-07, ränta 2,35 %	0	1 000 000
Fastränteplacering, 2013-11-25--2014-02-24, ränta 1,76 %	1 000 000	0
	1 000 000	1 000 000





Not 18 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	90 229 000	164 003 000	2 118 152	1 214 078	205 184
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Förändring av fond för yttre underhåll			156 812		
Omföring av föregående års resultat				48 372	-205 184
Årets resultat					721 425
Utgående värde	90 229 000	164 003 000	2 274 964	1 262 450	721 425

Förändring av fond för yttre underhåll består av avsättning till fonden med 460.000 kr enligt underhållsplan och ianspråktagande av fonden med 303.188 kr enligt stämmobeslut 2013-05-23.

Not 19 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Hypotek, 3-månadersränta f.n. 1,892 %	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek, 3-månadersränta f.n. 1,911 %	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek, 3-månadersränta f.n. 2,009 %	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2014-06-18, ränta 2,95 %	39 896 205	40 666 005
Avgår kortfristig del (nästa års amorteringar)	-769 800	-1 069 800
	129 126 405	129 596 205

Lånet med fast ränta amorteras med 769.800 kr per år. Övriga tre lån är amorteringsfria till år 2016.

Föreningen har även tecknat räntederivat för att säkra nivån på räntekostnaden för hypotekslånen men samtidigt behålla en flexibilitet i låneportföljens bindningstider.

För hypotekslånen med 3-månadersränta finns ränteswapar tecknade, där föreningen betalar en fast ränta till Nordea Bank Finland Plc och samtidigt erhåller en 3-månadersränta Stibor 3 månader av Nordea Bank Finland Plc. För denna säkring tar Nordea ut en kostnad i form av en marginal på 0,8 % jämfört med hypotekslånen. De fasta räntor föreningen för närvarande betalar uppgår till 3,99 % för lånet med 3-månadersränta om 1,892 %, 3,43 % för lånet med 3-månadersränta om 1,911 % och 2,95 % för lånet med 3-månaders ränta om 2,009 %. Denna sistnämnda ränteswap säkrar dock endast hypotekslånet till 50 %. Därför har lånet även säkrats med ett räntetak. Om 3-månadersräntan skulle överstiga 3,35 % utlöses detta räntetak och föreningen erhåller mellanskillnaden mellan aktuell ränta och den bestämda fasta räntan. Detta derivat utgör säkring för resterande 50 % av det sistnämnda hypotekslånet.

Därtill har föreningen ett hypotekslån om 40.666.005 kr som löper med en fast ränta på 2,95 % t.o.m. 2014-06-18.

Not 20 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Depositionsavgifter	6 800	6 800
Skuld avseende skatt på arvoden	45 600	0
Skuld avseende sociala avgifter på arvoden	47 758	0
	100 158	6 800

Handwritten signatures and initials:
dsh
m
per
hfb

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	759 511	672 658
Upplupen snöröjning	0	26 279
Upplupen el	39 284	1 985
Upplupna bankkostnader	771	890
Upplupen uppvärmning	201 918	0
Förutbetald intäkt drift- och underhållsavtal Solberga Gård	23 135	0
Upplupet beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Förskottsbetalda avgifter från boende	877 552	438 423
	1 932 171	1 170 235

Underskrifter

Hägersten den 14 / 4 - 2014



Stig Hagberg



Lars-Göran Eidstrand



Helene Nilsson



Marcus Leidner



Henrik Munkhammar

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet,
org.nr 769609-4221**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor