

# Årsredovisning

---

## *Brf Tulpanträdet*

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15

ds R S G

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-08. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen på adresserna Folkparksvägen 160-166 och 172.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-02-12 fastigheten Sjöstöveln 2.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 2-9 våningar med källare. Totalt finns 166 lägenheter varav en gruppbostad innehållande sex lägenheter och en gemensam lägenhet samt sex satellitlägenheter och för dem en gemensam lägenhet. Totalt finns därmed 152 bostadsrätter.

#### 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.

Föreningens medlemmar har, genom Solberga Gård SFF, även tillgång till pool, bastu och 4 st tvättstugor i området. Detsamma gäller tillgång till en föreningslokal och två gästlägenheter.

På fastigheten finns även ett garage bestående av 117 parkeringsplatser samt fem parkeringsplatser utomhus.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 288.800.000 (f.g. år 244.400.000) kr varav markvärdet motsvarar 91.000.000 (f.g. år 63.000.000) kr och byggnadsvärdet 197.800.000 (f.g. år 181.400.000) kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år.

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 riktigt omfattande underhållsbehov 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 medlen avser att bidra till det planerade periodiska underhållet för 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. Detta har skett under 2019.



För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning också gjorts av den s.k. eviga underhållskostnaden. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll. Denna uppgår för den uthyrningsbara arean, UBA, till 69,45 kr per kvadratmeter och år eller totalt 980 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 58,33 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 823 tkr per år efter att hänsyn tagits till ingångsvärdet i fonden.

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.

<i>Tidigare större underhållsåtgärder:</i>	<i>År</i>
Byte av armaturer/nödljusbelysning i två trapphus	2014
Installation av värmekabel i en hänggränna	2015
OVK-besiktning	2015
Stamspolning	2016
Fasadrenovering av mindre omfattning	2016
Åtgärder ventilationssystem/aggregat	2016-2017
Brandskyddskontroll/viss brandtätning	2017
Arbeten avseende el och armaturer i framförallt garaget	2017
Byte schaktdörrar hiss på bottenvåning och plan 1	2017
Målning av hisspartier samt golv och vägg vid hiss	2017
Ommålning fyra entré-/dörrpartier	2017
OVK-besiktning	2018
Kontroll, rensning och tätning hänggrännor och stuprör	2018
Ombyggnation av armaturer till LED	2018

Beslut fattades under 2018 att installera totalt 8 elladdstationer i garaget, varav 3 st kommer att kunna hyras ut av Brf Tulpanträdet. Installationen har genomförts i början av år 2019.

Under 2019 har kamerasystem installerats i entréer samtidigt som Solberga Gård SFF ha installerat kamerasystem i källsorteringsrum. Visst underhåll/byte har gjorts av golvmattor i korridorer. Putslagning har skett på fasad och belysningsarmaturer har fortsatt att bytas ut. Därtill har underhållsåtgärder vidtagits avseende värme- och ventilationssystem. Slutligen har ett antal skärmväggar och överliggare åtgärdats avseende altaner.

Styrelsen i Brf Tulpanträdet påbörjade under 2017 en utredning avseende installation av värmeväxlare i ventilationssystemet för att kunna återvinna en stor del av den frånluftsvärme som går ut i garaget. I och med att det avser garaget berör detta även Solberga Gård SFF. Under 2018 och 2019 har utredningen fortsatt för att utmynna i ett förslag till beslut i frågan till föreningens medlemmar. Vid extra föreningsstämma 2020-01-14 har beslutats att denna investering ska genomföras. Installationen kommer att ske under första halvåret 2020.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet under de kommande 10 åren att uppgå till 3.315 tkr. Merparten av de arbeten som ingår i detta är OVK-besiktningar vart tredje år samt rensning av ventilationskanaler, åtgärder i hisshallar samt åtgärder av VVS- och elinstallationer.

#### Fastighetsförvaltning

Avtal för fastighetsskötsel finns tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Lokalvård sköts av Chris städfirma. För ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Utöver dessa så finns serviceavtal tecknade med fler företag t.ex. inom el, ventilation, brandskydd och undercentral.

*[Handwritten signatures]*

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Claes Modess	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2020
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig	T.o.m. stämman 2020
Ola Stenlås	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2020
Staffan Knutsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2020
Rolf Blomster	Ledamot	T.o.m. stämman 2020
Ingela Ulmestedt	Suppleant	T.o.m. stämman 2020
Helene Magnusson	Suppleant	T.o.m. stämman 2020
Yucong Liang	Suppleant	T.o.m. stämman 2020
Torsten Enquist	Suppleant	T.o.m. stämman 2020

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

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

#### *Revisorer*

BOREV Revision AB  
Tomas Ericson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

#### *Valberedning*

Eva Lothigius                      Sammankallande  
Mats Hansson  
Thomas Bergman

### Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är god. Årsavgifterna har kunnat hållas oförändrade sedan 2012 då de höjdes med 8 %. Någon avgiftshöjning finns inte heller budgeterad för 2020. Den senaste avgiftshöjningen gjordes delvis för att kompensera det intäktsbortfall som då hade skett genom att det tidigare erhållna räntebidraget avvecklades fr.o.m. 2007 för att helt upphöra vid utgången av 2011. Föreningen blev därmed känsligare för utvecklingen på räntemarknaden. För att motverka denna sårbarhet utan att behöva binda de stora lånen på längre sikt på traditionellt vis, valde föreningen att teckna s.k. ränteswappar och ett räntetak hos Nordea Bank Finland Plc. Detta för att bibehålla viss flexibilitet avseende förändring av låneportföljen. En annan sak som tidigare har påverkat föreningen negativt är att halv fastighetsavgift började att betalas fr.o.m. 2010 och full fastighetsavgift betalas fr.o.m. 2015.

Även om föreningens resultat endast visar på ett överskott på 181 tkr är föreningens likviditet mycket god och den ekonomiska ställningen fortsätter att stärkas. Under 2019 har de likvida medlen ökat från 5.074 tkr till 5.354 tkr, d.v.s. en ökning med 280 tkr. Då ska även hänsyn tas till att extraamortering har gjorts på ett av lånen med 1.000 tkr samt att amorteringstakten har höjts avseende de löpande amorteringarna med ytterligare 400 tkr för andra halvåret 2019. De planerade amorteringarna kommer därmed under kommande år att uppgå till 2.000 tkr per år. Enligt budgeten för 2020 beräknas de likvida medlen att minska med ca. 240 tkr. Detta då investering i värmesystemet har budgeterats att uppgå till ca. 1.500 tkr och finansieras med egna medel. Bortsett från denna investering skulle de likvida medlen istället öka med 1.260 tkr.






Föreningen skulle därmed ackumulera tillräckligt med likvida medel för att utföra det underhåll som förväntas under många år framöver och samtidigt ha täckning för den avsättning som ska göras till fonden för yttre underhåll för framtida underhåll. Detta trots att ambitionsnivån höjts betydligt avseende amorteringar på lånen.

#### *Fastighetslån*

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 117.231.705 (f.g. år 119.831.705) kr vid årets utgång. Föreningen har vid årets utgång även ett räntederivat tecknat hos Nordea Bank Finland Plc. Detta efter att ett räntederivat avslutats per 2019-05-24. För vidare information om räntesatser, amorteringsvillkor, villkorsändringsdagar och räntederivatets villkor hänvisas till not.

#### *Föreningens skattesituation*

Fr.o.m. 2015 började föreningen att betala full fastighetsavgift för bostäderna enligt gällande regler. Därtill betalar föreningen fastighetsskatt för sina lokaler. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

RB              
    

För bostäderna betalas kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2019 uppgått till 1.377 kr per bostad. För 2020 kommer avgiften att uppgå till 1.429 kr per bostad. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de åtgärder som har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även en del reparationsarbeten utförts. De större reparationsåtgärderna har avsett vattenskador. Arbetet med vattenskadan avseende rör i källaren har avslutats. De skador som uppkommit p.g.a. att vatten trängt in utifrån avseende fasaden mellan våning 8 och 9 i port 160 har åtgärdats. Därtill har en vattenskada uppkommit även i föreningens andra gästlägenhet. Gästlägenheten har återställts efter årsskiftet. Slutligen har en vattenskada uppstått i en bostad vid läckage från en blandare. I övrigt har även mindre reparationsåtgärder av mer normal omfattning utförts under året. Dessa redovisas i noten löpande reparationer och underhåll.

Upprustning, rengöring och skyltning av entréernas samtliga postfack har skett för att försköna och uppnå enhetlighet.

Styrelsen har under året fortsatt att utveckla föreningens hemsida samt utarbetat en mängd styrdokument, arbetsrutiner och riktlinjer i syfte att effektivisera styrelsens arbete och underlätta för kommande styrelser.

Styrelsen har, liksom tidigare år, haft kontinuerliga möten med bank och leverantörer samt deltagit i arbetet med samfällighetsföreningarna.

### MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-23. På den ordinarie stämman behandlades bl.a. ett förslag till stadgeändringar för att modernisera och förtydliga dessa. Vid extra föreningsstämma 2019-09-24 har detta förslag till stadgeändringar behandlats en andra gång och de nya stadgarna blev därmed slutligt godkända. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket per 2019-10-08.

Ett medlemmöte har hållits 2019-11-28 där bl.a. föreningens budget för 2020 presenterats. Dessutom informerades om utförda och pågående projekt. 2020-01-14 har en extra föreningsstämma hållits där beslut fattades om att investering i frånluftsvärmeåtervinning ska genomföras.

Föreningen hade vid årets utgång 234 (f.g. år 234) medlemmar. Under året tillkom 23 nya medlemmar samtidigt som 23 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 13 (f.g. år 14 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 41.973 (f.g. år 42.477) kr.

Vid överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätterna tas en avgift ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Vid, av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning, har föreningen rätt att ta ut en årlig administrativ avgift för denna i enlighet med föreningens stadgar.

### 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 (Bokbacken Fastigheter 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 avvattning 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. Föreningens andel är 50 %. Den andra deltagande fastigheten är Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken).

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	11 630	11 550	11 549	11 611	11 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	153	-516	-1 143	-1 003
Soliditet, %	68	68	67	67	66
Eget kapital, tkr	255 574	255 393	255 240	255 755	256 898
Taxeringsvärde, tkr	288 800	244 400	244 400	244 400	229 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	712
Elkostnad kr/kvm totalarea	33	35	29	30	26
Värmekostnad kr/kvm totalarea	114	112	112	111	104
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	17	17	17	15	14
Likvida medel vid årets utgång, tkr	5 354	5 074	3 228	4 779	7 389
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	117 232	119 832	120 817	124 587	128 357
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 305	8 490	8 559	8 827	9 094
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	40,59	49,03	49,43	50,98	56,05
Genomsnittlig skuldränta, %	1,76	2,07	2,20	2,86	3,13
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	50	49	34	34	34
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-7	-50	-16	-17	-11
Antal överlåtelse	13	14	11	19	17
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	41 973	42 477	45 540	43 927	39 142

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd upplåningskostnad i form av ränta på fastighetslån samt nettoränteflödet från räntederivat i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 232 000	3 525 272	-2 517 604	153 489
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			153 489	-153 489
Reservering yttre fond		706 000	-706 000	
lanspråktagande yttre fond		-97 428	97 428	
Årets resultat				181 206
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>254 232 000</b>	<b>4 133 844</b>	<b>-2 972 687</b>	<b>181 206</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 972 687
Årets resultat	181 206
<b>Summa</b>	<b>-2 791 481</b>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	823 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-454 039
Balanseras i ny räkning	-3 160 442
<b>Summa</b>	<b>-2 791 481</b>

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

*RB* *PA* *SA* *du*

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	11 630 013	11 549 546
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 630 013</b>	<b>11 549 546</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-6 214 194	-5 865 320
Övriga externa kostnader	6	-304 878	-260 115
Personalkostnader	7	-227 671	-148 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 619 095	-2 637 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 365 838</b>	<b>-8 911 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 264 175</b>	<b>2 637 920</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-37 564	-210 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 045 405	-2 273 903
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 082 969</b>	<b>-2 484 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>181 206</b>	<b>153 489</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>181 206</b>	<b>153 489</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>181 206</b>	<b>153 489</b>

*RB OL SA JH*

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	9 369 007 881	371 621 606
Fastighetsförbättringar	10 16 114	21 484
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12 0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	369 023 995	371 643 090
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>369 023 995</b>	<b>371 643 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	20 723	225 637
Övriga fordringar	267 754	264 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	977 190	904 282
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	1 265 667	1 394 329
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	5 353 534	5 073 968
<i>Summa kassa och bank</i>	5 353 534	5 073 968
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 619 201</b>	<b>6 468 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>375 643 196</b>	<b>378 111 387</b>

RB   



	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	254 232 000	254 232 000	
Fond för yttre underhåll	4 133 844	3 525 272	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>258 365 844</i>	<i>257 757 272</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-2 972 687	-2 517 604	
Årets resultat	181 206	153 489	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 791 481</i>	<i>-2 364 115</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>255 574 363</b>	<b>255 393 157</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	115 231 705	118 631 705
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>115 231 705</b>	<b>118 631 705</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 000 000	1 200 000
Depositioner och förskott från boende		11 713	12 719
Leverantörsskulder		961 585	1 143 304
Skatteskulder		544 528	531 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 319 302	1 199 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 837 128</b>	<b>4 086 525</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>375 643 196</b>	<b>378 111 387</b>	

RB   

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 94 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningar enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar. Nedanstående avskrivningstider används:

	Procent	År
Byggnader och mark	1,06	94
Fastighetsförbättringar	10,00	10
Inventarier, verktyg och installationer	20,00	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 656
	Ersättning drift- och underhållsavtal	281 628	280 500
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 271 176	1 200 391
	Hysesintäkter förråd	13 500	9 000
	Avgifter för andrahandsuthyrning	0	3 000
	Avgifter för elladdstationer	2 250	0
	Avgifter för nyckelbrickor	4 800	0
	Öresutjämning	3	-1
	<b>Summa</b>	<b>11 630 013</b>	<b>11 549 546</b>

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	125 417	199 674
	Reparationer trapphus	8 892	2 592
	Reparationer dörrar och lås invändigt	16 372	20 103
	Reparationer VA	26 812	16 844
	Reparationer värme	6 596	1 662
	Reparationer ventilation	9 966	17 074
	Reparationer el och armaturer	7 400	23 231
	Reparationer porttelefoner	8 583	1 099
	Reparationer hissar	5 455	22 424
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	8 922	7 965
	Reparationer fasader	0	20 247
	Reparationer fönster	15 818	47 632
	Reparation dörrar	400	2 310
	<b>Summa</b>	<b>240 633</b>	<b>382 857</b>

*Z. C.*  
*R.B.* *SAC* *du*

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2019	2018
	Trapphus/korridorer	174 082	0
	Värmesystem	42 500	0
	Elinstallationer	74 588	0
	Ventilationssystem	16 903	0
	OVK-besiktning	0	65 000
	Fasader	83 131	32 428
	Balkonger/altaner	39 446	0
	Elladdstationer i garaget	23 389	0
	Summa	<b>454 039</b>	<b>97 428</b>

Underhåll i trapphus/korridorer avser kamerasystem samt visst byte och underhåll av golvmattor.

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 823.000 kr i enlighet med rekommendationen i föreningens underhållsplan och att årets kostnader om 454.039 för planerat periodiskt underhåll ianspråkats ur fonden för yttre underhåll.

Not 4	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsskatt för lokaler	68 000	64 000
	Fastighetsavgift för bostäder	209 304	203 224
	Summa	<b>277 304</b>	<b>267 224</b>

Not 5	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inklusive bevakning snöröjning tak	90 717	92 268
	Städning	410 891	398 715
	Hisservice och hissbesiktning	84 534	82 818
	Övriga serviceavtal	39 770	23 583
	Övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd	26 784	5 364
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 550	31 500
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	0
	El	471 163	487 974
	Uppvärmning	1 603 044	1 581 168
	Vatten	237 569	240 889
	Avfallshantering	123 946	129 308
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	273 466	265 708
	Självrisker	0	9 100
	Försäkringsersättningar	-33 750	-76 110
	Kabel-TV	142 946	139 978
	Bredband	177 288	187 248
	Öresutjämning	0	1
	Summa	<b>5 242 218</b>	<b>5 117 812</b>

*R. Cen*  
*RB & S. du*

Not 6	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kreditupplysningar	3 600	4 400
	Kontorsmaterial	0	4 247
	Telefoni och porto	29 676	30 480
	IT-kostnader	1 774	1 836
	Revisionsarvode	17 875	18 313
	Möteskostnader	19 160	21 945
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	147 000	142 625
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	18 714	9 239
	Övriga administrationskostnader	1 800	1 800
	Bankkostnader	5 041	4 934
	Övriga externa tjänster	21 219	4 025
	Förenings-/medlemsavgifter	8 900	8 730
	Övriga externa kostnader	750	351
	Förbrukningsinventarier	15 400	0
	Förbrukningsmaterial	3 844	2 815
	Uppdatering av underhållsplan	8 125	4 375
	Juridiska kostnader	2 000	0
	<b>Summa</b>	<b>304 878</b>	<b>260 115</b>

Förbrukningsinventarier avser till största delen inköp av skyltar till postboxar. Övriga externa tjänster avser utredningskostnader avseende investering i frånluftsvärmeåtervinning.

Not 7	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	184 333	106 167
	Ersättning för arbete med byte av belysning	0	13 980
	Sociala avgifter	43 338	28 829
	<b>Summa</b>	<b>227 671</b>	<b>148 976</b>

Fr.o.m. 2018 har redovisningen av styrelsearvoden övergått till att gälla verksamhetsår istället för räkenskapsår. Detta förklarar också den lägre kostnaden under 2018 som endast avser arvoden för perioden juni-dec. Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodena till 4 prisbasbelopp per verksamhetsår, vilket för föreningen normalt sett är juni-maj.

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2019	2018
	Räntekostnader avseende hypotekslån	1 120 750	628 410
	Ränteintäkter (negativa) avseende räntederivat	38 682	212 142
	Räntekostnader avseende räntederivat	924 135	1 644 756
	<b>Summa</b>	<b>2 083 567</b>	<b>2 485 308</b>

Räntederivat består av s.k. ränteswapar. Även om ett räntederivat är att beteckna som ett fristående finansiellt instrument redovisas de här tillsammans med räntekostnaderna för hypotekslånen. Detta då tanken med räntederivat är att säkra en stabil räntenivå samtidigt som föreningen bibehåller viss flexibilitet avseende löptider på låneportföljen. En av föreningens två ränteswapar har avslutats per 2019-05-24. Den kvarvarande ränteswapen kommer att avslutas per 2021-01-27.

Summorna i denna not överensstämmer ej med posterna i resultaträkningen då de senare även inkluderar ränteintäkter,

*RB* *R* *sa* *dn* *Z* *Can*

räntekostnader och övriga finansiella kostnader som inte är hänförliga till föreningens fastighetslån eller räntederivat.

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-18 388 394	-15 774 669
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-21 002 119	-18 388 394
	Ingående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	139 031 250	139 031 250
	Utgående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	139 031 250	139 031 250
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-31 250	-28 125
	Årets avskrivningar markanläggningar	0	-3 125
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-31 250	-31 250
	<b>Redovisat värde</b>	<b>369 007 881</b>	<b>371 621 606</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 288.800.000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 197.800.000 kr och markvärdet till 91.000.000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 6.800.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 282.000.000 kr.

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 139.000.000 kr och är inte föremål för avskrivningar. En eventuell värdenedgång på mark hanteras genom att nedskrivning görs. Markanläggningen i form av stängsel är slutavskriven 2018.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-994 155	-973 790
	Årets avskrivningar	-5 370	-20 365
	Utgående avskrivningar	-999 525	-994 155
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 114</b>	<b>21 484</b>

Fastighetsförbättringar består av installation och uppgradering av lås-/passagesystem samt installation av värmekablar i hänggrännor och stuprör vid två entréer.

RB   

Not 11	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Utgående avskrivningar	-150 607	-150 607
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 12	Installation bredband	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Utgående avskrivningar	-487 013	-487 013
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 13	Fastighetslån och derivat	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, ränta 0,263 %	0	27 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,721 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,788 %	33 431 705	33 431 705
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2023-05-15, ränta 1,35 %	28 200 000	29 400 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2024-05-22, ränta 1,09 %	25 600 000	0
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-2 000 000	-1 200 000
	<b>Summa</b>	<b>115 231 705</b>	<b>118 631 705</b>

Ett lån som tidigare haft tremånadersränta har per 2019-05-24 bundits på 5 år till en fast ränta om 1,09 %. Samtidigt har en extraamortering gjorts på lånet med 1.000.000 kr. Därefter amorteras lånet dessutom löpande med 200.000 kr per kvartal eller 800.000 kr på helårsbasis. Styrelsen har valt att göra denna förändring då lånet tidigare var kopplat till en s.k. ränteswap som också har avslutats per 2019-05-24.

Lånet på 33.431.705 kr har en rörlig ränta kopplad till Stibor 3 mån med ett påslag på 0,75 %. Lånet har dock även försetts med ett räntetak om 0,90 % för vilket föreningen får betala en försäkringspremie.

Ytterligare ett lån har sedan tidigare bundits. Detta t.o.m. 2023-05-15 till en ränta om 1,35 %. Detta lån amorteras löpande med 1.200.000 kr per år.

Slutligen har föreningen ett lån på 30.000.000 kr med rörlig ränta kopplat till Stibor 3 månader. Detta lån är kopplat till ett räntederivat som löper t.o.m. 2021-01-27.

Ett räntederivat i form av en s.k. ränteswap innebär i föreningens fall att föreningen betalar en fast ränta till Nordea Bank Finland Plc och samtidigt erhåller en ränta som utgörs av Stibor 3 månader av Nordea Bank Finland Plc. T.o.m. 2019-05-24 har föreningen haft två ränteswapar. För den ränteswap som har avslutats per 2019-05-24 har den fasta räntan uppgått till 3,99 %. Avslutet av denna ränteswap har i nuvarande ränteläge inneburit en betydlig kostnadsinbesparing för föreningen.

*RB* *SA* *du*

Den fasta ränta som föreningen för närvarande betalar avseende den kvarvarande ränteswapen uppgår till 2,95 %. Denna säkrar endast ett av hypotekslånen till 50 %. Därför finns även ett räntederivat i form av ett räntetak tecknat. Om tremånadersräntan 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 nämnda hypotekslånet. Den kvarvarande ränteswapen kommer med all sannolikhet att avslutas vid förfallodatum 2021-01-27. Detta då ränteläget nu är lågt och lånen kan bindas på längre löptider till låg ränta och därmed säkra en låg räntekostnad många år framöver.

Not 14	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>136 000 000</b>	<b>136 000 000</b>

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En av gästlägenheterna som drabbats av en vattenskada under slutet av 2019 har återställts under början av 2020. Försäkringsersättning har erhållits för skadan och den del som försäkringen inte har täckt har belastats Solberga Gård SFF då denna är ansvarig för driften av gästlägenheterna.

Utredningen av frånluftsvärmeåtervinning från garaget har slutförts. Beslut om investering i denna frånluftsvärmeåtervinning har skett på extra föreningsstämma 2020-01-14. Enligt kalkylerna ska investeringen återbetala sig på 3-4 år genom den energiinbesparing som kan åstadkommas. Detta innebär också att temperaturen i garaget kommer att sänkas från ca. 22 grader till som lägst ca. 8-10 grader under vintertid.

#### UNDERSKRIFTER

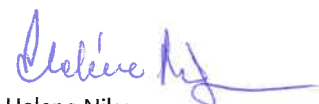
Hägersten den 15/4 - 2020



Claes Modess



Rolf Blomster



Helene Nilsson



Staffan Knutsson



Ola Stenlås

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 april 2020

BOREV Revision AB



Tomas Ericson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 april 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor