

Tulpanträdet



Årsredovisning 2012

Årsredovisning

för

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Räkenskapsåret

2012 *2*

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Tilläggsupplysningar	9-16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tulpanträdet, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 Sjästöveln 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 gruppboende 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 204.000.000 kr varav markvärdet motsvarar 49.000.000 kr och byggnadsvärdet 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 uthyrningsbara 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 120 tkr per lägenhet exklusive badrum.

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal tecknat med JM AB avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. JM AB har under 2012 sagt upp detta avtal. Avtalet kommer att upphöra vid utgången av 2013. Arbete pågår med att upphandla ny entreprenör. Ett jouravtal finns tecknat med WIAB. Lokalvård sköts av Chris städfirma. För ekonomisk förvaltning fanns avtal tecknat med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB t.o.m. 2012-12-31. Föreningen valde dock att byta förvaltare under 2012. Avtal tecknades med ABJ Boförvaltning AB fr.o.m. 2012-10-01. Detta för att underlätta en smidig övergång.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-07. Ett medlemsmöte hölls 2012-11-29 där bl.a. föreningens budget för 2013 presenterades.

Föreningen hade vid årets utgång 238 (f.g. år 246) medlemmar. Samtliga bostäder var upplåtna med bostadsrätt. Under året har 24 bostadsrätter överlåtits. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 24.744 kr. Ytterligare 50 % av en bostadsrätts har överlåtits genom arv.

Vid överlåtelse och pantsättning 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

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 (Kungsleden Äldreboende 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. Föreningens andel är 50 %. Den andra deltagande fastigheten är Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken).

Verksamheten under räkenskapsåret

- Ny upphandling av ekonomisk förvaltning har gjorts. Avtal tecknades med ABJ Boförvaltning AB fr.o.m. 2012-10-01.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och ventilationskanaler har rengjorts.
- Belysning har bytts i hissarna.
- Föreningen har tecknat avtal med JM AB avseende översyn och underhåll av rökdetektorer.
- Styrelsen har kontinuerligt deltagit på möten med banken och leverantörer.
- Styrelsen har deltagit i arbetet med samfällighetsföreningarna.

2

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Upphandling pågår av ny teknisk förvaltning. Styrelsen håller på att träffa potentiella förvaltare och ska begära in offerter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-07 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Stig Hagberg	Ledamot, ordförande
Lars-Göran Eidstrand	Ledamot, sekreterare
Helene Nilsson	Ledamot, ekonomiansvarig
Marcus Leidner	Ledamot
Joakim Byqvist	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 10 (f.g. år 11) 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 Tivic Sammankallande
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.

Nyckeltal

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

7

Fastighetslån

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 130.666.005 kr vid årets utgång. Föreningen har även tecknat fyra räntederivat hos Nordea Bank Finland Plc.. För vidare information om räntsats, 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. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas fastigheten under 2013.

Under 2008 kompletterades reglerna avseende den statliga fastighetsskatten för bostäder med ett alternativ i form av en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2012 uppgått till 682 kr per lägenhet då halv avgift betalas. För 2013 kommer avgiften att minska till högst 605 kr per bostad eller 0,15 % av bostädernas taxeringsvärde.

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

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 214 078
Årets resultat	205 184
Summa	1 419 262

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	460 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-303 188
Balanseras i ny räkning	1 262 450
Summa	1 419 262

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

Resultat- och balansräkningens utformning skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar. Syftet med detta är att presentationen ska bli tydligare. De olika posterna är dock jämförbara mot tidigare år. Om posterna inte presenteras direkt i resultat- och balansräkningen så återfinns posterna specificerade i not.

2

		2012-01-01	2011-01-01
Resultaträkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
FÖRENINGENS INTÄKTER			
Årsavgifter		10 056 670	9 311 728
Hysesintäkter	1	1 208 670	1 124 500
Övriga intäkter	2	280 599	175 699
SUMMA FÖRENINGENS INTÄKTER		11 545 939	10 611 927
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Löpande reparationer och underhåll	3	-246 684	-243 737
Planerat periodiskt underhåll	4	-303 188	-140 063
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	5	-66 536	-256 004
Driftkostnader	6	-4 564 445	-4 465 827
Övriga rörelsekostnader	7	-261 363	-268 215
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-199 758	-203 133
Avskrivning byggnader		-636 370	-620 849
Avskrivning övrigt		-155 728	-157 842
SUMMA FÖRENINGENS KOSTNADER		-6 434 072	-6 355 670
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		5 111 867	4 256 257
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		77 602	52 650
Räntekostnader för fastighetslån/räntederivat	9	-4 980 806	-4 834 502
Övriga räntekostnader och liknande kostnader		-3 479	-590
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-4 906 683	-4 782 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		205 184	-526 185
RESULTAT FÖRE SKATT		205 184	-526 185
ÅRETS RESULTAT		205 184	-526 185

2

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	385 342 510	385 978 880
Fastighetsförbättringar	11	397 043	493 236
Markanläggning	12	18 750	21 875
Inventarier och verktyg	13	16 667	24 376
Installation bredband	14	146 106	194 807
Summa materiella anläggningstillgångar		385 921 076	386 713 174
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		385 921 076	386 713 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 164	14
Övriga fordringar	15	284 404	791 741
Klientmedelskonto hos förvaltare		0	1 121 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	597 031	517 494
Summa kortfristiga fordringar		886 599	2 431 053
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	1 000 000	1 000 000
Summa		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank		2 914 962	1 697 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 801 561	5 128 890
SUMMA TILLGÅNGAR		390 722 637	391 842 064

2

	Not	2012-12-31	2011-12-31
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	2 118 152	1 905 340
Summa bundet eget kapital		256 350 152	256 137 340
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 214 078	1 953 076
Årets resultat		205 184	-526 185
Summa fritt eget kapital		1 419 262	1 426 891
SUMMA EGET KAPITAL		257 769 414	257 564 231
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	129 596 205	130 666 005
Summa långfristiga skulder		129 596 205	130 666 005
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	19	1 069 800	769 800
Leverantörsskulder		787 567	707 523
Skatteskulder		322 616	413 056
Övriga skulder		6 800	45 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 170 235	1 675 749
Summa kortfristiga skulder		3 357 018	3 611 828
SUMMA SKULDER		132 953 223	134 277 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 722 637	391 842 064
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		136 000 000	136 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

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

	2012-12-31	2011-12-31
Hyresintäkter garage	1 208 651	1 119 354
Hyresintäkter besöksparkeringar	-7 481	2 246
Hyresintäkter förråd	7 500	2 900
	1 208 670	1 124 500

2

Det negativa beloppet avseende hyresintäkter för besöksparkeringar beror på att dessa pengar tidigare kommit Brf Tulpanträdet tillgodo trots att dessa intäkter tillhör Solberga Gård SFF. Överföring av tidigare inkomna medel har därmed under 2012 gjorts till Solberga Gård SFF.

Not 2 Övriga intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Ersättning enligt drift- och serviceavtal	278 750	175 698
Övriga intäkter	1 846	0
Öresutjämning	3	1
	280 599	175 699

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer och underhåll (samlingskonto)	0	209 082
Reparationer bostäder	2 787	0
Reparationer trapphus	41 175	0
Reparationer dörrar och lås invändigt	2 140	0
Reparationer värme	3 625	0
Reparationer ventilation	16 503	0
Reparationer el och armaturer	85 289	0
Reparationer hissar	55 375	34 655
Reparationer portar	5 410	0
Reparationer övriga installationer (nödlysbelysning)	23 880	0
Reparationer fasader	10 500	0
	246 684	243 737

Reparationer bostäder avser fuktmätning av lägenhet. Reparationer trapphus avser rökluckor och brandlarm.

Not 4 Planerat periodiskt underhåll	2012-12-31	2011-12-31
VA - stamspolning	15 563	140 063
OVK-besiktning	117 000	0
Rensning ventilationskanaler	170 625	0
	303 188	140 063

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2003:4, redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande 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. Styrelsen föreslår också att fonden för yttre underhåll ianspråktagas för utfört planerat periodiskt underhåll under året, d.v.s. med 303.188 kr.

2

Not 5 Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	60 000	60 000
Fastighetsavgift	103 664	98 952
Ändrad taxering avseende fastighetsavgift	-97 128	97 052
	66 536	256 004

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

Not 6 Driftkostnader	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	118 177	113 865
Snöröjning och sandning	41 625	116 805
Städning, grundavtal	276 852	288 139
Städning, extradebiteringar	60 487	42 854
Hissar, besiktning	4 530	4 400
Hissar, serviceavtal	55 723	54 747
Porttelefoner, serviceavtal	0	1 516
Övriga serviceavtal (lås-/passagesystem)	4 578	0
Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 500	56 462
Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 316 700	1 134 000
Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	52 022	0
El	426 701	514 933
Uppvärmning	1 520 452	1 455 452
Vatten	179 683	166 905
Avfallshantering	93 708	93 708
Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	86 597	93 252
Försäkringsersättningar	-3 350	0
Ersättning för men i nyttjanderätt	174	0
Kabel-TV	91 506	122 008
Bredband	206 780	206 781
	4 564 445	4 465 827

Årets kostnad för snöröjning och sandning består av kostnader som är hänförliga enbart till Brf Tulpanträdet. Övrig snöröjning och sandning ingår i samfällighetsavgiften till Sjöstövelns SFF.

Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal redovisas fr.o.m. 2012 som driftkostnad. Tidigare redovisades denna post som garage- och parkeringskostnader under övriga externa kostnader. Denna kostnad har också sänkts väsentligt vid omförhandling av avtalet.

Samfällighetsavgiften för Solberga Gård SFF justerades under 2012 upp då fler kostnader lagts över i samfälligheten än tidigare. Kostnader för Sjöstövelns SFF (el och snöröjning avseende gemensam mark) redovisas fr.o.m. 2012 som en egen kostnadspost. Tidigare redovisades dessa kostnader i Brf Tulpanträdet.

Kostnaden för kabel-TV avviker mot föregående år. Den faktiska kostnaden för 2012 har varit 122.008 kr. En felperiodisering 2010 har korrigerats 2012, vilket har gjort att kostnaden för 2012 blir 1/4-del lägre än normalt.

2

Not 7 Övriga rörelsekostnader	2012-12-31	2011-12-31
Kreditupplysningar	9 350	2 400
Kontorsmaterial	2 015	0
Telefoni och porto	22 443	22 734
IT-kostnader	593	1 187
Revisionsarvode inklusive konsultationer	37 775	40 479
Möteskostnader	56	259
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	177 874	142 391
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 094	2 250
Övriga administrationskostnader	1 800	18 682
Bankkostnader	4 020	3 529
Övriga externa tjänster	0	9 720
Förenings-/medlemsavgifter	1 800	1 800
Övriga externa kostnader	543	3 723
Förbrukningsinventarier	0	2 378
Förbrukningsmaterial	0	16 684
Öresutjämning	0	-1
	261 363	268 215

Kostnad för ekonomisk förvaltning är högre än normalt då föreningen valde att byta ekonomisk förvaltare redan fr.o.m. 1 oktober för att säkra en smidig övergång från tidigare förvaltare. Därmed ingår kostnad för både nya och gamla förvaltare avseende sista kvartalet 2012. För 2013 kommer kostnaden att uppgå till 128.750 kr.

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	152 000	152 000
Sociala avgifter	47 758	47 758
Utbildning	0	3 375
	199 758	203 133

Not 9 Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader avseende hypotekslån	3 949 178	4 044 092
Avgår räntebidrag	0	-189 107
Ränteintäkter avseende räntederivat	-1 668 135	-1 759 950
Räntekostnader avseende räntederivat	2 699 763	2 739 467
	4 980 806	4 834 502

Räntebidragen upphörde 2011. Räntederivaten består av s.k. ränteswappar. 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.

2

Not 10 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	251 010 000	251 010 000
Utgående anskaffningsvärde byggnader	251 010 000	251 010 000
Ingående avskrivningar byggnader	-4 031 120	-3 410 271
Årets avskrivningar	-636 370	-620 849
Utgående avskrivningar byggnader	-4 667 490	-4 031 120
Ingående anskaffningsvärde mark	139 000 000	139 000 000
Utgående anskaffningsvärde mark	139 000 000	139 000 000
Utgående redovisat värde	385 342 510	385 978 880
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	155 000 000	155 000 000
Mark	49 000 000	49 000 000
Summa	204 000 000	204 000 000

Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 6.000.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 198.000.000 kr.

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	961 935	961 935
Utgående anskaffningsvärden	961 935	961 935
Ingående avskrivningar	-468 699	-372 506
Årets avskrivningar	-96 193	-96 193
Utgående avskrivningar	-564 892	-468 699
Utgående redovisat värde	397 043	493 236

Fastighetsförbättringar består av installation och uppgradering av lås-/passagesystem.

Not 12 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 250	31 250
Utgående anskaffningsvärden	31 250	31 250
Ingående avskrivningar	-9 375	-6 250
Årets avskrivningar	-3 125	-3 125
Utgående avskrivningar	-12 500	-9 375
Utgående redovisat värde	18 750	21 875

2

Not 13 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 607	144 363
Inköp	0	6 244
Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
Ingående avskrivningar	-126 231	-116 408
Årets avskrivningar	-7 709	-9 823
Utgående avskrivningar	-133 940	-126 231
Utgående redovisat värde	16 667	24 376

Not 14 Installation bredband

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
Ingående avskrivningar	-292 206	-243 505
Årets avskrivningar	-48 701	-48 701
Utgående avskrivningar	-340 907	-292 206
Utgående redovisat värde	146 106	194 807

Not 15 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	261 905	356 649
Övriga fordringar	22 499	435 092
	284 404	791 741

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda räntekostnader	0	53 853
Förutbetald försäkring	80 859	70 425
Förutbetald ekonomisk förvaltning	32 188	39 000
Förutbetald samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	33 000	0
Förutbetald kabel-tv	31 977	0
Övriga förutbetalda kostnader	7 548	0
Upplupen ersättning drift- och underhållsavtal	278 750	0
Upplupna garageintäkter	103 066	303 262
Upplupna intäkter gästlägenhet	18 000	0
Upplupna intäkter pool & bastu	2 360	0
Upplupna intäkter gemensamhetslokal	3 800	0
Upplupna ränteintäkter	5 483	0
Upplupna räntebidrag	0	50 954
	597 031	517 494

2

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2012-12-31	2011-12-31
Fastränteplacering, 2012-10-08--2013-01-07, ränta 2,35 %	1 000 000	0
Fastränteplacering, 2011-12-19--2012-03-19, ränta 3,05 %	0	1 000 000
	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	1 905 340	1 953 076	-526 185
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Förändring av fond för yttre underhåll			212 812		
Omföring av föregående års resultat				-738 997	526 185
Öresutjämning				-1	
Årets resultat					205 184
Utgående värde	90 229 000	164 003 000	2 118 152	1 214 078	205 184

Förändring av fond för yttre underhåll består av avsättning till fonden med 352.875 kr enligt stadgar och ianspråktagande av fonden med 140.063 kr enligt stämmobeslut 2012.

Not 19 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Hypotek, 3-månadersränta f.n. 2,246 %	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek, 3-månadersränta f.n. 2,236 %	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek, 3-månadersränta f.n. 2,228 %	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2014-06-18, ränta 2,95 %	40 666 005	41 435 805
Avgår kortfristig del (nästa års amorteringar)	-1 069 800	-769 800
	129 596 205	130 666 005

Lånet med fast ränta amorteras med 769.800 kr per år. Fr.o.m. 2013-08-29 kommer lånet med ränta på f.n. 2,246 % att börja amorteras med 150.000 kr per kvartal. Övriga två 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 2,246 %, 3,43 % för lånet med 3-månadersränta om 2,236 % och 3,35 % för lånet med 3-månaders ränta om 2,228 %. Det sista lånet är dock endast säkrat till 50 %.

Lånet med fast ränta på 2,95 % har 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. Dock är även detta lån endast delvis säkrat. Hypotekslånet uppgår idag till 40.666.005 kr och är säkrat upp till 15.000.000 kr.

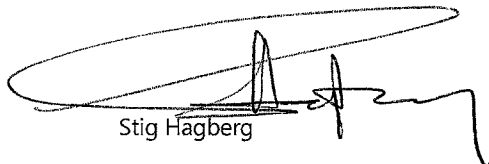
12

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	672 658	734 845
Upplupen snöröjning	26 279	0
Upplupen el	1 985	40 674
Upplupna bankkostnader	890	0
Upplupen uppvärmning	0	174 873
Upplupna löpande reparationer	0	3 976
Upplupet beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Förskottsbetalda avgifter från boende	438 423	691 381
	1 170 235	1 675 749

Underskrifter

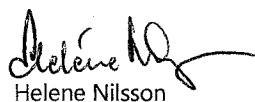
Hägersten den 28,4 - 2013



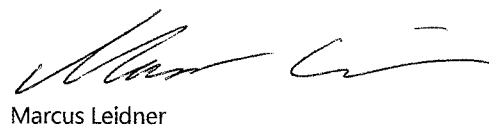
Stig Hågberg



Lars-Göran Eidstrand



Helene Nilsson



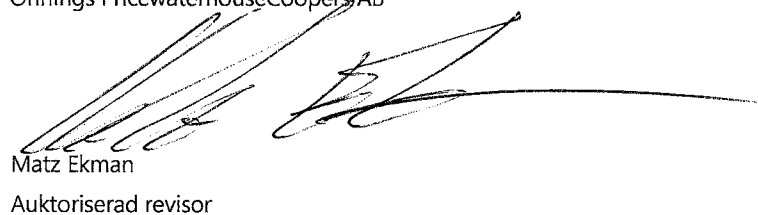
Marcus Leidner



Joakim Byqvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2013
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 år 2012.

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 2012 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 år 2012.

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.

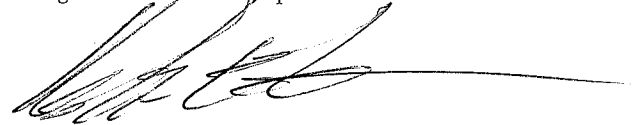
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 15 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor