

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15


h m
Cen Bus

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016-07-20. 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 gruppobstad 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 gemensamhetslokal och två gästlägenheter.

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

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 244.400.000 (f.g. år 229.000.000) kr varav markvärdet motsvarar 63.000.000 (f.g. år 59.000.000) kr och byggnadsvärdet 181.400.000 (f.g. år 170.000.000) kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten år 2019.

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 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 2015.

16
Jh m
Cen Bus

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 49,26 kr per kvadratmeter och år eller totalt 695 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 33,52 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 473 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.

Under 2014 byttes armaturer/nödljusbelysning ut i två trapphus. Under 2015 har värmekabel installerats i en hänggränna. OVK-besiktning har utförts. Fasadrenovering i mindre omfattning har gjorts.

Under 2016 har fasadrenovering av mindre omfattning utförts. Serviceåtgärder har gjorts på ventilationsaggregat efter anmärkning vid OVK 2015. Därtill har stamspolning skett. Den totala kostnaden för detta planerade underhåll har uppgått till 231.170 kr.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet därefter fram t.o.m. år 2024 att uppgå till 904 tkr. De större arbeten som ingår i detta är OVK-besiktningar vart tredje år samt rensning av ventilationskanaler.

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.

Styrelse, revisorer och valberedning

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

Claes Modess	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2018
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig	T.o.m. stämman 2017
Birger Viko Rasmussen	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2017
Martin Gadman	Ledamot	T.o.m. stämman 2017
Ingela Ulmestedt	Ledamot	T.o.m. stämman 2017
Staffan Knutsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2017
Christer Söder	Suppleant	T.o.m. stämman 2017

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter 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

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB	

Lars Jonasson	Suppleant
Borev revisionsbyrå AB	

Valberedning

Mats Hansson	Sammanställande
Eva Lothigius	

MB
du iu
Can Byp

Föreningens ekonomiska situation

Årsavgifterna har varit oförändrade de senaste åren och ingen avgiftshöjning är planerad för 2017. Den senaste avgiftshöjningen gjordes 2012 och då med 8 %. Höjningen gjordes då delvis för att kompensera det intäktsbortfall som har skett de senaste åren 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, har föreningen tecknat 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 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 visar på ett underskott på 1.143 tkr, vilket är i linje med den budget som lades för år 2016, är föreningens likviditet mycket god och den ekonomiska ställningen fortsätter att stärkas. Under 2016 minskade visserligen de likvida medlen från 7.389 tkr till 4.779 tkr. Detta berodde dock på att en extraamortering gjordes på lånen med 3.000 tkr. I annat fall hade de likvida medlen ökat med ytterligare 390 tkr under året. Enligt budgeten för 2017 beräknas de likvida medlen att öka ytterligare under kommande år. I och med detta har föreningen tillräckligt med likvida medel för att utföra det underhåll som förväntas under många år framöver och samtidigt täcka den avsättning till fonden för yttre underhåll som ska göras för framtida underhåll.

Fastighetslån

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 124.586.705 (f.g. år 128.356.605) kr vid årets utgång. Föreningen har även fyra räntederivat tecknade hos Nordea Bank Finland Plc. För vidare information om räntesatser, amorteringsvillkor, villkorsändringsdagar och räntederivatens villkor hänvisas till not 14.

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.

För bostäderna betalas kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2016 uppgått till 1.268 kr per bostad. För 2017 kommer avgiften att uppgå till 1.315 kr per bostad. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det planerade underhåll som beskrivs under rubriken fastighetens tekniska status har två större vattenskador åtgärdats. I början av året upptäcktes en vidsträckt vattenläcka i port 160. En kallvattenledning (frammatning till en brandpost) hade under flera års tid läckt och orsakat att fukt trängt in under klinkergolvet i entrén. Större delen av golvet fick brytas upp och avfuktning vidtog. Projektet försenades avsevärt p.g.a. lång leveranstid av nya klinkerplattor. Den totala kostnaden för skadan uppgick till 238.215 kr. Skadan anmäldes till föreningens försäkringsbolag som ersatte föreningen med 205.609 kr efter att avdrag gjorts för värdeminskning och självrisk.

Under juli månad inträffade sedan en större vattenläcka i källaren på Folkparksvägen 164. Ett varmvattenrör sprack oförklarligt upp två gånger nattetid vilket medförde stora vattenmängder på källargolvet och resulterade i ett flertal vattenavstängningar. Flera förrådsinnehavare blev tyvärr också drabbade av denna vattenskada. Totalt gick skadan på 282.931 kr. Föreningens försäkringsbolag har medgett ersättning enbart för de kostnader som var direkt följd av den oberäknade utströmningen såsom för fuktutredning, avfuktning, sanering etc. Ersättningsbeloppet har därvid uppgått till 84.006 kr efter avdrag för självrisk. Ersättning har inte medgivits för den direkta skadan på vattenledningen då försäkringsbolaget anser att skadan beror på förslitning. Fem förrådsinnehavare har dessutom fått ersättning via det kollektiva bostadsrättstillägget för självrisk i respektive hemförsäkringar.

Under året uppstod även ett försäkringsärende p.g.a. skada i ett kök i en lägenhet i gruppboendet. Därtill har en mindre vattenskada åtgärdats i en lägenhet.

Föreningen har under året gjort en omfattande brandskyddsbesiktning av hela fastigheten. Brandlarmet har kontrollerats och trimmats. Rökluckor på tak, fasad och mark har inspekterats med kompletteringar och vissa reparationer som följd. Arbeten med nödljusbelysningen pågår alltjämt och likaså upprättande av organisation och dokumentation för det systematiska brandskyddsarbetet.

Arbeten med belysningen i korridorerna har inletts under året och kommer att pågå till mitten av 2017. Lampetter och takarmaturer är delvis ombyggda och fungerar nu med LED-lampor istället, vilket kommer att spara mycket energi och pengar framöver.

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

Handwritten signatures and initials: "AB", "dm m", "BN", and a large "C".

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25. Ett medlemsmöte hölls 2016-11-24 där bl.a. föreningens budget för 2017 presenterades. Dessutom informerades om den stora vattenskada som uppstått i en källare samt om kommande arbete med ventilation och brandsäkerhet.

Föreningen hade vid årets utgång 235 (f.g. år 233) medlemmar. Under året tillkom 27 nya medlemmar samtidigt som 25 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 19 (f.g. år 17 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 43.927 (f.g. år 39.142) kr. Därutöver har hela eller del av tre bostadsrätter överlåtits genom gåva, arv eller bodelning.

Vid överlåtelse 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. Detta efter att slutlig stadgeändring skedde vid ordinarie föreningsstämma 2016.

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 belysnings- 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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	11 611	11 600	11 584	11 580	11 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 143	-1 003	-812	327	205
Soliditet, %	67	66	66	66	66
Eget kapital, tkr	255 755	256 898	257 901	258 491	257 769
Taxeringsvärde, tkr	244 400	229 000	229 000	229 000	204 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	712
Elkostnad kr/kvm totalarea	30	26	28	31	30
Värmekostnad kr/kvm totalarea	111	104	104	110	108
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	15	14	14	13	13
Likvida medel vid årets utgång, tkr	4 779	7 389	6 254	5 142	3 915
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	124 587	128 357	129 126	129 896	130 666
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 827	9 094	9 148	9 203	9 257
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	50,98	56,05	56,39	56,72	64,05
Genomsnittlig skuldränta, %	2,86	3,13	3,42	3,67	3,80
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	34	34	33	33	25
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-17	-11	0	-21	-10
Antal överlåtelse	19	17	19	13	24
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	43 927	39 142	30 289	29 622	24 744

16
Shu
Ca
Ba

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	3 056 321	613 086	-1 003 071
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 003 071	1 003 071
Reservering yttre fond		473 000	-473 000	
lanspråktagande yttre fond		-238 019	238 019	
Årets resultat				-1 143 000
Belopp vid årets utgång	254 232 000	3 291 302	-624 966	-1 143 000

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-624 966
Årets resultat	-1 143 000
<i>Summa</i>	<i>-1 767 966</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	473 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-231 170
Balanseras i ny räkning	-2 009 796
<i>Summa</i>	<i>-1 767 966</i>

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

*dh me
Car 13ue*

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 611 101	11 599 931
Övriga rörelseintäkter		0	423
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 611 101	11 600 354
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-5 978 207	-5 365 427
Övriga externa kostnader	6	-229 001	-230 147
Personalkostnader	7	-240 966	-222 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 692 463	-2 768 366
Summa rörelsekostnader		-9 140 637	-8 586 541
Rörelseresultat		2 470 464	3 013 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-369 913	-88 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 243 551	-3 928 869
Summa finansiella poster		-3 613 464	-4 016 884
Resultat efter finansiella poster		-1 143 000	-1 003 071
Resultat före skatt		-1 143 000	-1 003 071
Årets resultat		-1 143 000	-1 003 071

16
Can du
Bilant

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	376 855 306	379 472 156
Fastighetsförbättringar	10	70 445	146 058
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>376 925 751</i>	<i>379 618 214</i>
Summa anläggningstillgångar		376 925 751	379 618 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		40 581	22 444
Övriga fordringar		282 483	153 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 157 995	851 576
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 481 059</i>	<i>1 027 724</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	2 005 312
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>0</i>	<i>2 005 312</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 779 467	5 383 198
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 779 467</i>	<i>5 383 198</i>
Summa omsättningstillgångar		6 260 526	8 416 234
SUMMA TILLGÅNGAR		383 186 277	388 034 448

16
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		3 291 302	3 056 321
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>257 523 302</i>	<i>257 288 321</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-624 966	613 086
Årets resultat		-1 143 000	-1 003 071
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 767 966</i>	<i>-389 985</i>
Summa eget kapital		255 755 336	256 898 336
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	123 816 705	127 586 805
Summa långfristiga skulder		123 816 705	127 586 805
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	770 000	769 800
Depositioner och förskott från boende		6 800	6 800
Leverantörsskulder		1 028 208	879 329
Skatteskulder		505 672	401 352
Övriga skulder		2 337	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 301 219	1 492 027
Summa kortfristiga skulder		3 614 236	3 549 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 186 277	388 034 448

16
den 11
Cen BVP

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

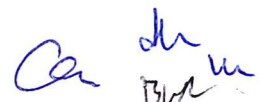
Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. 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 avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,06	94
Fastighetsförbättringar	10,00	10
Markanläggning/markinventarier	10,00	10
Bredband och installationer	10,00	10
Inventarier	20,00	5

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 656
	Ersättning drift- och underhållsavtal	279 125	277 620
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 269 620	1 260 655
	Hysesintäkter förråd	5 700	5 000
		11 611 101	11 599 931

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2016	2015
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	563 172	47 065
	Reparationer trapphus (felsökning och reparation rökluckor)	22 439	0
	Reparationer dörrar och lås invändigt	3 755	6 799
	Reparationer VA	8 771	16 388
	Reparationer värme	8 355	740
	Reparationer ventilation	44 597	45 183
	Reparationer el och armaturer	2 044	2 839
	Reparationer hissar	17 816	116 650
	Reparationer portar	0	1 575
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	83 084	24 443
	Reparationer fasader	494	10 000
	Reparationer fönster	603	0
	Reparationer balkonger/altaner	556	0
	Reparation dörrar	31 709	0
	Reparation hårdgjorda markytor	14 871	0
		802 266	271 682

För mer information om vattenskadorna hänvisas till rubriken väsentliga händelser under räkenskapsåret i förvaltningsberättelsen. Försäkringsersättningar och självrisker redovisas i noten driftkostnader.

Reparationer av övriga installationer och nödljusbelysning avser till största delen inköp av ljuskällor.

Reparation av hårdgjorda markytor avser borttagning av marksten, urschaktning samt montering av bänk.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2016	2015
	VA - stamspolning	152 150	0
	Elinstallationer	0	26 844
	OVK-besiktning	0	118 200
	Ventilation	23 646	0
	Fasader	55 374	92 975
		231 170	238 019

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 473.000 kr i enlighet med rekommendationen i föreningens underhållsplan och att årets kostnader för planerat periodiskt underhåll ianspråk tas ur fonden för yttre underhåll.

Not 4	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2016	2015
	Fastighetsskatt för lokaler	64 000	60 000
	Fastighetsavgift för bostäder	192 736	188 936
		256 736	248 936

Not 5	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel inklusive bevakning snöröjning tak	64 850	62 256
	Städning	375 561	376 839
	Hisservice och hissbesiktning	67 522	70 351
	Övriga serviceavtal	7 222	6 126
	Övriga besiktningar och kontroller	11 913	4 200
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 500	31 500
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 378 650
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	44 000
	El	423 489	368 966
	Uppvärmning	1 560 890	1 471 598
	Vatten	216 342	203 752
	Avfallshantering	114 860	109 618
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	219 158	184 942
	Självrisker	50 306	0
	Försäkringsersättningar	-350 358	-45 052
	Kabel-TV	135 272	132 260
	Bredband	197 208	206 784
	Öresutjämning	1	0
		4 688 036	4 606 790

Premien för fastighetsförsäkringen fortsätter att öka. Detta beror dels på en generell höjning av premierna för fastighetsförsäkringar men även på att föreningen har haft vattenskador. Under 2016 har skador skett där föreningen har fått försäkringsersättning med 300.052 kr efter avdrag för värdeminskning och självriser. Skadorna som försäkringsersättningen erhållits för redovisas under noten löpande reparationer och underhåll.

Not 6	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kreditupplysningar	5 400	4 877
	Kontorsmaterial	1 776	1 266
	Telefoni och porto	29 025	27 808
	IT-kostnader	1 520	1 785
	Revisionsarvode	17 688	17 000
	Möteskostnader	19 024	15 891
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	135 124	132 252
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	7 101	3 425
	Övriga administrationskostnader	1 345	900
	Bankkostnader	4 918	4 297
	Övriga externa kostnader	897	479
	Förbrukningsinventarier	0	11 845
	Förbrukningsmaterial	5 183	5 197
	Uppdatering av underhållsplan	0	3 125
		229 001	230 147

Not 7	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	178 000	178 000
	Ersättning för arbete med byte av belysning	8 100	0
	Sociala avgifter	54 866	44 601
		240 966	222 601

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2016	2015
	Räntekostnader avseende hypotekslån	564 227	1 251 893
	Ränteintäkter (negativa) avseende räntederivat	372 493	96 512
	Räntekostnader avseende räntederivat	2 677 891	2 676 275
		3 614 611	4 024 680

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.

16
Can
Jh
um
GM

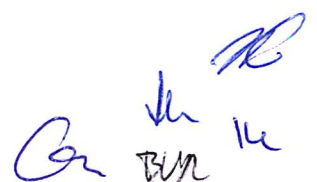
Not 9	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 547 219	-7 933 494
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-13 160 944	-10 547 219
	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	-21 875	-18 750
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 125	-3 125
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-25 000	-21 875
	Redovisat värde	376 855 306	379 472 156
	Taxeringsvärden	244 400 000	229 000 000

Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 6.400.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 238.000.000 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.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-869 581	-768 018
	Årets avskrivningar	-75 613	-101 563
	Utgående avskrivningar	-945 194	-869 581
	Redovisat värde	70 445	146 058

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



Not 11	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-150 607	-149 358
	Årets avskrivningar	0	-1 249
	Utgående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Installation bredband	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-487 013	-438 309
	Årets avskrivningar	0	-48 704
	Utgående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31
	Fastränteplacering, 2015-12-04--2016-03-04, ränta 0,15 %	0	2 005 312
		0	2 005 312

Not 14	Fastighetslån och derivat	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,114 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,091 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,181 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2018-05-16, ränta 0,50 %	34 586 705	38 356 605
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-770 000	-769 800
		123 816 705	127 586 805

Lånet med fast ränta amorteras med 770.000 kr per år. Extraamortering gjordes 2016-05-19 med 3.000.000 kr när det bundna lånet villkorsändrades. Föreningen har därefter bundit det lånet på två år till 0,50 % ränta. Övriga tre lån är amorteringsfria.

Föreningen har även räntederivat tecknade för att säkra nivån på räntekostnaden för hypotekslånen men samtidigt behålla en flexibilitet i låneportföljens bindningstider. För hypotekslånen med tremånadersränta finns ränteswapar tecknade, där 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. För denna säkring tar Nordea ut en kostnad i form av en marginal på 0,70 % jämfört med hypotekslånen. De fasta räntor föreningen för närvarande betalar uppgår till 3,99 % för lånet med tremånadersränta om 0,114 %, 3,43 % för lånet med tremånadersränta om 0,091 % och 2,95 % för lånet med

Handwritten signatures and initials:
 In 14
 Ca
 BUK

3-månaders ränta om 0,181 %. Denna sistnämnda ränteswap säkrar dock endast hypotekslånet till 50 %. Därför har lånet även säkrats med ett räntetak. 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 sistnämnda hypotekslånet.

Den ränteswap som föreningen idag betalar en fast ränta på med 3,43 % förfaller 2017-05-29. Styrelsen har beslutat att då avsluta swapen och överväger istället att binda det underliggande hypotekslånet samt göra en större extraamortering.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av år 2017 kommer omfattande ventilationsåtgärder att utföras i fastigheten för att bl.a. släcka de OVK-anmärkningar som noterades år 2015. Styrelsen kommer också att initiera en inspektion av hela styr- och regelsystemet för vatten, ventilation, värme och el. Detta för att energioptimera och få en bättre balans i systemet.

Omförhandling kommer att ske av tre av föreningens fyra hypotekslån. Samtliga tre lån löper idag med rörlig ränta (Stibor 3 mån med ett påslag om 0,70 %). Två av lånen villkorsändras i maj och ett i juli. I maj förfaller även en av föreningens ränteswappar, vilken inte kommer att förlängas. Diskussion pågår i styrelsen om huruvida hypotekslånen till viss del ska bindas och om extraamortering ska göras.

Not 16	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000 136 000 000	136 000 000 136 000 000
	Summa ställda säkerheter	136 000 000	136 000 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 4 / 4 - 2017



Claes Modess



Helene Nilsson



Birger Viko Rasmussen



Ingela Ulmestedt



Martin Gadman

Min revisionsberättelse har lämnats *den 9 april 2017*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulpanträdet för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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 de 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Tulpanträdet, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 någon 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 disposition 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 9 april 2017



Tomas Jonasson
Godkänd revisor