

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

RS mZ
RB mCa

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 gruppboad 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, varav 3 st är utrustade med elladdstationer, samt fyra parkeringsplatser utomhus.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 288.800.000 kr varav markvärdet motsvarar 91.000.000 kr och byggnadsvärdet 197.800.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2022.

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 senast skett under 2021.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RB" and "Cec".

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 83 kr per kvadratmeter och år eller totalt 1.172 tkr per år.

För att finansiera förväntat 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 f.n. är 64 kr per kvadratmeter UBA och år eller totalt 903 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/investeringar:</i>	<i>År</i>
Byte av armaturer/nödljusbelysning i två trapphus	2014
Installation av värmekabel i en hängränna	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 hängrännor och stuprör	2018
Ombyggnation av armaturer till LED	2018-2019
Installation av elladdstationer i garaget	2019
Installation av kamerasytem i entréer	2019
Underhåll golvmattor i korridorer	2019-2020
Putslagning fasad	2019
Byte utrustning avseende värme och ventilation	2019
Underhåll skärmväggar och överliggare altaner	2019
Installation av frånluftsvärmeåtervinning från garaget	2020
Utbyte av styr- och reglersystem för energieffektivisering	2020
Byte två armaturer i tak utomhus	2020

Under 2021 har ombyggnation gjorts av apparatskåp för fläktar/ventilation. Investeringen är ett led i att effektivisera energiförbrukningen ytterligare. Utgiften för detta har uppgått till 297,5 tkr.

Installationen av frånlufts-/värmeåtervinningen i garaget år 2020 skulle enligt investeringskalkylen spara ca 300 000 kWh/år i fjärrvärme vilket motsvarar en inbesparing av kostnaderna på ca 410 000 kronor/år. Enligt aggregatmätning för helåret 2021 uppgår verklig inbesparing till ca 400 000 kWh vilket motsvarar ca 500 000 kronor. Ser man till uppvärmningskostnaderna i resultaträkningen synes dock ingen inbesparing jämfört med år 2020 men detta beror framför allt på att medeltemperaturen ute var klart lägre de första månaderna 2021 jämfört med 2020.

Rensning av avloppsstammar har genomförts liksom fortsatt golvård i korridorer. Under hösten har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) gjorts samtidigt som filterbyten skett och service gjorts avseende fläktar. Slutligen har linjemålning skett av MC-platser i garaget. Samtidigt har antalet MC-platser utökats med två platser.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet t.o.m. 2029 att uppgå till 3.512 tkr. Den största posten avser hissbyten, vilka dessutom har varit tvungna att tidigareläggas till 2022. Kostnaden beräknas, efter att offerter tagits in, att uppgå till 1.570 tkr. I övrigt avser merparten av underhållet t.o.m. 2029 OVK-besiktningar vart tredje år, rensning av ventilationskanaler, rensning av avloppsstammar, golvård i korridorer samt åtgärder av elinstallationer.

[Handwritten signatures]

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.

Styrelse, revisorer och valberedning

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

Mika Eskelinen	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2022
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig	T.o.m. stämman 2022
Claes Modess	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2022
Staffan Knutsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Rolf Blomster	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Yucong Liang	Suppleant	T.o.m. stämman 2022
Daniel Ramström	Suppleant	T.o.m. stämman 2022

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

Styrelsen har under året hållit 12 (f. år 11) st protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

BOREV Revision AB
Tomas Ericson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Valberedning

Thomas Bergman Sammanställande
Toivo Orgmets
Elin Rawet

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 2022. 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. ränteswapar och ett räntetaket hos Nordea Bank Finland Plc. Detta för att bibehålla viss flexibilitet avseende förändring av låneportföljen. I och med att ränteläget under många år har utvecklats gynnsamt har ränteswaparna successivt avvecklats. 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.

Föreningens resultat har för 2021 uppgått till ett överskott på 703 tkr. Viktigare är dock att föreningens likviditet är mycket god och den ekonomiska ställningen fortsätter att stärkas. Under 2021 har de likvida medlen visserligen minskat från 4.723 tkr till 3.077 tkr, d.v.s. en minskning med 1.646 tkr. Då ska dock även hänsyn tas till att föreningen har extraamorterat 3.000 tkr på lånen utöver de löpande 2.000 tkr som normalt amorteras samt att föreningen med egna medel finansierat en fortsatt investering avseende energieffektivisering på 297,5 tkr.

Föreningen ackumulerar därmed, under ett normalår utan stora investeringar, 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.

Fastighetslån

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 110.231.705 (f. år 115.231.705) kr vid årets utgång. Föreningens sista har avslutats per 2021-01-27. 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.

För bostäderna betalas kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2021 uppgått till 1.459 kr per bostad. För 2022 kommer avgiften att uppgå till 1.519 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 reparationsarbeten utförts i större omfattning än tidigare år. Det är framför allt flera vattenskador i bostäder som har medfört stora kostnader. En del av vattenskadorna har uppstått genom läckage från tak/terasser medan andra uppstått i bostäderna. Till viss del har försäkringsersättning kunnat erhållas och till viss del har ersättningsanspråk ställts på boende p.g.a. oaksamhet. I övrigt har även mindre reparationsåtgärder av mer normal omfattning utförts under året. Dessa redovisas i noten löpande reparationer och underhåll.

Två av föreningens lån har villkorsändrats under året och styrelsen har valt att låta dessa löpa med rörlig ränta. Den sista kvarvarande ränteswapen har samtidigt avslutats. Mer information om detta återfinns i not till fastighetslån.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. P.g.a. coronapandemin hölls stämman med möjlighet att delta genom poströstning. 4 medlemmar närvarade på plats och 51 medlemmar deltog genom poströstning. Stämman behandlade de obligatoriska punkterna angående föreningens ekonomi och förvaltning samt 15 st motioner som inkommit både under 2020 och 2021.

Den 24 november hölls det årliga medlemsmöte där bl.a. föreningens budget för kommande år presenteras.

Föreningen hade vid årets utgång 227 (f. år 230) medlemmar. Under året tillkom 11 nya medlemmar samtidigt som 14 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 8 (f. år 8 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 49.395 (f.g. år 43.283) kr. Därutöver har 3 bostadsrätter helt eller delvis bytt ägare genom bodelning, gåva eller arvskifte.

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 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 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).

Handwritten signatures and initials:
Z, RB, and other illegible marks.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	11 596	11 648	11 630	11 550	11 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	703	1 185	181	153	-516
Soliditet, %	69	69	68	68	67
Eget kapital, tkr	257 462	256 759	255 574	255 393	255 240
Taxeringsvärde, tkr	288 800	288 800	288 800	244 400	244 400
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	712
Elkostnad kr/kvm totalarea	33	26	33	35	29
Värmekostnad kr/kvm totalarea	104	101	114	112	112
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	19	18	17	17	17
Likvida medel vid årets utgång, tkr	3 077	4 723	5 354	5 074	3 228
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	110 232	115 232	117 232	119 832	120 817
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	7 810	8 164	8 305	8 490	8 559
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	38,17	39,90	40,59	49,03	49,43
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	1,48	1,76	2,07	2,20
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	54	58	50	49	34
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-4	-32	-7	-50	-16
Antal överlåtelse	8	8	13	14	11
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	49 395	43 283	41 973	42 477	45 540

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	4 502 805	-3 160 442	1 184 767
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			1 184 767	-1 184 767
Reservering yttre fond		768 000	-768 000	
lanspråktagande yttre fond		-62 381	62 381	
Årets resultat				703 133
Belopp vid årets utgång	254 232 000	5 208 424	-2 681 294	703 133

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 681 294
Årets resultat	703 133
Summa	-1 978 161

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	903 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-368 430
Balanseras i ny räkning	-2 512 731
Summa	-1 978 161

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

Handwritten signatures and initials:
Z, RB, Cen, du, 25

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 596 486	11 648 483
Övriga rörelseintäkter		52 393	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 648 879	11 648 483
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-6 558 070	-5 575 557
Övriga externa kostnader	6	-275 363	-275 827
Personalkostnader	7	-219 524	-233 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 866 442	-2 655 361
Summa rörelsekostnader		-9 919 399	-8 739 885
Rörelseresultat		1 729 480	2 908 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-184	18 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 026 163	-1 742 492
Summa finansiella poster		-1 026 347	-1 723 831
Resultat efter finansiella poster		703 133	1 184 767
Resultat före skatt		703 133	1 184 767
Årets resultat		703 133	1 184 767

ZB
RB
Con
dh

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	363 780 431	366 394 156
Fastighetsförbättringar	10	5 374	10 744
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12, 13	2 189 857	2 139 704
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		365 975 662	368 544 604
Summa anläggningstillgångar		365 975 662	368 544 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		19 800	8 611
Övriga fordringar		285 738	277 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 106 846	842 376
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 412 384	1 128 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 076 639	4 723 144
<i>Summa kassa och bank</i>		3 076 639	4 723 144
Summa omsättningstillgångar		4 489 023	5 851 965
SUMMA TILLGÅNGAR		370 464 685	374 396 569

15
Z 22
RB
Can
Jh

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		5 208 424	4 502 805
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>259 440 424</i>	<i>258 734 805</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 681 294	-3 160 442
Årets resultat		703 133	1 184 767
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 978 161</i>	<i>-1 975 675</i>
Summa eget kapital		257 462 263	256 759 130
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	47 800 000	49 800 000
Summa långfristiga skulder		47 800 000	49 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	62 431 705	65 431 705
Depositioner och förskott från boende		22 356	22 106
Leverantörsskulder		964 302	683 600
Skatteskulder		574 976	562 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 209 083	1 137 516
Summa kortfristiga skulder		65 202 422	67 837 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 464 685	374 396 569

Z *JB* *W*
RB *Ch*

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	10,00-20,00	5-10

Not 1	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 656
	Ersättning drift- och underhållsavtal	312 252	312 004
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 221 978	1 272 019
	Hysesintäkter förråd	2 000	6 500
	Avgifter för nyckelbrickor	3 600	1 300
	Öresutjämning	0	4
	Summa	11 596 486	11 648 483

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	257 116	21 850
	Reparationer trapphus	5 663	0
	Reparationer dörrar och lås invändigt	49 579	40 456
	Reparationer VA	48 307	17 821
	Reparationer värme	9 998	10 373
	Reparationer ventilation	959	0
	Reparationer el och armaturer	0	2 893
	Reparationer porttelefoner	26 436	9 433
	Reparationer hissar	11 067	319
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	17 444	18 547
	Reparationer fasader	0	30 245
	Reparationer fönster	14 429	3 750
	Reparationer tak	53 594	0
	Reparation dörrar	52 967	22 026
	Reparation gästlägenhet	0	76 800
	Summa	547 559	254 513

Handwritten signatures and initials: Z, RIB, and others.

Viss försäkringsersättning om 49.080 kr har erhållits för kostnader avseende vattenskador/försäkringsärenden. Denna redovisas dock under noten driftkostnader. Därtill har föreningen ställt ersättningsanspråk på 52.393 kr till två boende avseende oaksamhet i samband med vattenskador. Dessa redovisas under rubriken övriga intäkter. Netto har därmed kostnaden för vattenskador/försäkringsärendet uppgått till 155.643 kr.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2021	2020
	Trapphus/korridorer	62 437	58 451
	VA-installationer	122 500	0
	Elinstallationer	0	3 930
	Ventilationssystem	55 493	0
	OVK-besiktning	122 500	0
	Garage- och p-platser	5 500	0
	Summa	368 430	62 381

Underhåll i trapphus/korridorer avser visst byte och underhåll av golvmattor och VA-installationer avser stamrensning. Dessutom har den obligatoriska ventilationskontrollen utförts och samtidigt har vissa serviceåtgärder gjorts avseende ventilationssystemet. Slutligen har linjemålning inklusive utökning av två MC-platser gjorts i garaget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 903.000 kr i enlighet med rekommendationen i föreningens underhållsplan och att årets kostnader om 368.430 kr för planerat periodiskt underhåll ianspråk tas ur fonden för yttre underhåll.

Not 4	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2021	2020
	Fastighetsskatt för lokaler	68 000	68 000
	Fastighetsavgift för bostäder	221 768	217 208
	Summa	289 768	285 208

Not 5	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel samt bevakning/snöröjning tak	157 513	76 587
	Städning	437 891	421 002
	Hisservice och hissbesiktning	84 744	82 878
	Övriga serviceavtal	64 202	52 236
	Övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd	61 852	82 711
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	22 000	10 500
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	17 600	44 000
	El	468 019	362 360
	Uppvärmning	1 470 540	1 427 145
	Vatten	261 807	253 591
	Avfallshantering	157 952	134 552
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	353 282	295 602
	Försäkringsersättningar	-49 080	-111 755
	TV	148 403	146 458
	Bredband	177 288	177 288
	Summa	5 352 313	4 973 455

Handwritten signatures and initials:
Z
RB
Corden
W

Till skillnad från föregående år har takskottning krävts vid fyra tillfällen under januari och februari 2021. Detta förklarar ökningen av kostnaden för posten fastighetsskötsel samt bevakning/snöröjning tak.

Övriga serviceavtal innehåller till skillnad från föregående år nu även avtal avseende hyra/skötsel av växter i entréer. Detta sedan slutet av mars 2021.

Årets kostnad för övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd innehåller utöver de löpande serviceavtalen även kostnader för åtgärder av rökluckor, batteribyten/åtgärder av nödljusbelysning och brandlarm samt brandskyddskonsultation.

Elkostnaden har ökat kraftigt jämfört mot föregående år. Detta beror på att elkostnaden under 2020 var lägre än normalt samtidigt som elpriset har ökat till en mycket hög nivå under andra halvåret 2021 i och med att föreningen har ett rörligt elprisavtal.

Kostnaden för fastighetsförsäkringen har fortsatt att öka väsentligt. Detta delvis beroende på en generell premiehöjning men framförallt beroende på de stora och kostsamma skador som föreningen råkat ut för under senare år.

Not 6	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Kreditupplysningar	1 980	2 600
	Kontorsmaterial	79	1 986
	Hiss- och porttelefoni samt porto	33 209	29 583
	IT-kostnader	2 176	2 063
	Revisionsarvode	19 000	19 500
	Möteskostnader	24 260	8 750
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	155 752	152 500
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	6 248	6 252
	Övriga administrationskostnader	700	700
	Bankkostnader	5 585	5 147
	Övriga externa tjänster	0	11 684
	Förenings-/medlemsavgifter	9 260	9 070
	Övriga externa kostnader	1 880	299
	Förbrukningsinventarier	9 045	2 332
	Förbrukningsmaterial	564	5 861
	Uppdatering av underhållsplan	5 625	5 000
	Upprättande av energideklaration	0	12 500
	Summa	275 363	275 827

Möteskostnader avser kostnader i samband med föreningsstämma/medlemsmöten och styrelsemöten.

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser skrivare, skyltar och verktyg.

Not 7	Personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	181 700	190 867
	Ersättning för arbete med översättningsarbete	0	1 500
	Sociala avgifter	37 824	40 773
	Summa	219 524	233 140

Handwritten signatures and initials: RB, Ca, and others.

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodena till 4 prisbasbelopp per verksamhetsår, vilket för föreningen normalt sett är juni-maj. Att styrelsearvodena är lägre än föregående år beror på att en styrelseledamot har valt att avstå sin del av arvodet.

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2021	2020
	Räntekostnader avseende hypotekslån	995 448	1 291 101
	Ränteintäkter avseende räntederivat	736	-18 099
	Räntekostnader avseende räntederivat	30 155	450 790
	Summa	1 026 339	1 723 792

Räntederivat består av en s.k. ränteswap. Även om ett räntederivat är att beteckna som ett fristående finansiellt instrument redovisas det 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. Den kvarvarande ränteswapen har avslutats per 2021-01-27.

Summorna i denna not överensstämmer ej med posterna i resultaträkningen då de senare även inkluderar ränteintäkter, räntekostnader och övriga finansiella kostnader som inte är hänförliga till föreningens fastighetslån eller räntederivat.

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-23 615 844	-21 002 119
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-26 229 569	-23 615 844
	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	-31 250
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-31 250	-31 250
	Redovisat värde	363 780 431	366 394 156

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.

Handwritten signatures and initials:
Z, RB, Ca, and other illegible marks.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-1 004 895	-999 525
	Årets avskrivningar	-5 370	-5 370
	Utgående avskrivningar	-1 010 265	-1 004 895
	Redovisat värde	5 374	10 744

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

Not 11	Inventarier	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Utgående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Installation av bredband	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Utgående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Installation av frånluftsvärmeåtervinning/energieffektivisering	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 175 970	2 175 970
	Inköp	297 500	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 473 470	2 175 970
	Ingående avskrivningar	-36 266	0
	Årets avskrivningar	-247 347	-36 266
	Utgående avskrivningar	-283 613	-36 266
	Redovisat värde	2 189 857	2 139 704

Handwritten signatures and initials:
Z, RB, CW, Carde

Installation av frånluftsvärmeåtervinning inklusive nytt styrsystem år 2020. Under 2021 har ombyggnation gjorts av apparatskåp för fläktar/ventilation för att effektivisera systemet. Installationen skrivs av över 10 år.

Not 14	Fastighetslån och derivat	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,413 %	27 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,371 %	33 431 705	33 431 705
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2023-05-15, ränta 1,35 %	25 800 000	27 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2024-05-22, ränta 1,09 %	24 000 000	24 800 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-2 000 000	-2 000 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-60 431 705	-63 431 705
	Summa	47 800 000	49 800 000

Föreningen har per 2021-02-05 extraamorterat 3.000.000 kr på ett av lånen som löper med tremånadersränta. Föreningen har därefter forfarande två lån om totalt 60.431.705 (f. år 63.431.705) kr som löper med tremånadersränta. Båda lånen har en ränta kopplad till Stibor 3 mån. Det första med ett påslag på 0,50 (f. år 0,70) % och det andra med ett påslag på 0,47 (f. år 0,75) %.

Lånet på 27.000.000 kr har haft ett räntederivat kopplat till sig t.o.m. 2021-01-27 då detta räntederivat har avslutats. Ett räntederivat i form av en s.k. ränteswap har i föreningens fall inneburit att föreningen har betalat en fast ränta till Nordea Bank Finland Plc och samtidigt erhållit en ränta som utgörs av Stibor 3 månader av Nordea Bank Finland Plc. Den fasta ränta som föreningen har betalat har uppgått till 2,95 %.

Övriga två lån om totalt 49.800.000 kr är bundna på längre löptider. Det ena är bundet till 2023-05-15 till en ränta om 1,35 % och amorteras löpande med 1.200.000 kr per år. Det andra är bundet till 2024-05-22 till en ränta om 1,09 % och amorteras löpande med 800.000 kr per år.

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 60.431.705 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Redan 2022-02-07 har lånet på 27.000.000 kr omförhandlats. Styrelsen har valt att låta lånet löpa med tremånadersränta kopplat till Stibor 3 mån under ytterligare ett år. Påslaget har dock kunnat förhandlas ned med 0,10 %-enheter genom att påslaget om 0,50 % har sänkts till 0,40 %. Räntan uppgår därför per 2022-02-07 och därpå följande tre månader till 0,375 %.

Not 15	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
	Summa ställda säkerheter	136 000 000	136 000 000

Handwritten signatures and initials: RB, CB, and others.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utöver omförhandling av ett av föreningens lån som beskrivits i not till fastighetslånen har arbete med hissbyten inletts under 2022. Enligt offert beräknas detta arbete att medföra en kostnad på 1.570.000 kr.

UNDERSKRIFTER

Högersten den 8 / 3 - 2022



Mika Eskelinen



Helene Nilsson



Claes Modess



Rolf Blomster



Staffan Knutsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-17

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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.

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 misstag. 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionssed 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 17 mars 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor