

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Tilläggsupplysningar	11 - 16
- Underskrifter	16



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2012-10-09. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

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

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 2-9 våningar med källare. Totalt finns 166 lägenheter varav en gruppboadst 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 229.000.000 kr varav markvärdet motsvarar 59.000.000 kr och byggnadsvärdet 170.000.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. 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 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. Detta har skett under 2014.

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. För 2015 finns planerat periodiskt underhåll budgeterat avseende OVK-besiktning, målning av golv i hisshall och plank vid altaner samt arbete med pelare i entreér. Totalt kostnad har beräknats till 151.000 kr.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet därefter och 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 år 2020.

Fastighetsförvaltning

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-14 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Stig Hagberg	Ledamot, ordförande
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig
Lars-Göran Eidstrand	Ledamot, sekreterare
Marcus Leidner	Ledamot
Henrik Munkhammar	Ledamot
Martin Gadman	Suppleant
Christer Sööder	Suppleant

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

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

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB	

Lars Jonasson	Suppleant
Borev revisionsbyrå AB	

Valberedning

Mats Hansson

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. Fr.o.m. 2015 kommer full fastighetsavgift att betalas. Under 2013 och 2014 har årsavgifterna varit oförändrade. Avgifterna beräknas i dagsläget hållas oförändrade även under 2015. Detta då likviditeten enligt budget beräknas vara fortsatt stabil och ökningen av likvida medel förväntas täcka även avsättning till fonden för yttre underhåll, se kassaflöde nedan.

Kassaflöde, tkr

	2015 Budget	2014 Utfall	2013 Utfall
Likvida medel vid årets ingång	6 254	5 142	3915
Årsavgifter	10 057	10 057	10 057
Hysesintäkter	1511	1 528	1 523
Finansiella intäkter	342	679	970
Summa inbetalningar, verksamheten	11 910	12 263	12 549
Löpande reparationer	-285	-464	-179
Planerat underhåll	-151	-152	0
Fastighetsskatt-/avgift	-249	-152	-152
Driftkostnader	-4 764	-4 101	-4 542
Övriga externa kostnader	-214	-220	-223
Arvoden och personalkostnader	-200	-192	-197
Finansiella kostnader	-4 585	-5 020	-5 722
Summa utbetalningar, verksamheten	-10 448	-10 300	-11 015
Investeringar	0	0	-54
Nyupptagna lån	0	0	0
Amorteringar på lån	-770	-770	-770
Återbetalad skatt	0	222	0
Övriga förändringar av kortfristiga skulder	152	-58	376
Förändring av kortfristiga fordringar	-32	-246	140
Likvida medel vid årets utgång	7066	6254	5142
Årets kassaflöde	812	1112	1 227

Fastighetslån

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 129.126.405 (f.g. år 129.896.205) kr vid årets utgång. Föreningen har även tecknat fyra räntederivat hos Nordea Bank Finland Plc. För vidare information om räntesatser, amorteringsvillkor, villkorsändringsdagar och räntederivatens villkor hänvisas till not 15 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. Denna uppgår till 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Under 2008 kompletterades reglerna avseende den statliga fastighetsskatten för bostäder med ett alternativ i form av en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2014 uppgått till 608 kr per lägenhet då halv avgift har betalats. För 2015 kommer avgiften att uppgå till 1.243 kr per bostad.

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

År 2008 betalade föreningen statlig inkomstskatt på ränteintäkter från de räntederivat som föreningen har tecknade. Detta i enlighet med ett uttalande från Skatteverket. Enligt dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2013-06-20 har dock fastställts att statlig inkomstskatt inte ska betalas på denna typ av intäkter då de kan anses hänförliga till föreningens fastighet. Föreningen har därför under 2014 begärt omtaxering avseende beskattningsåret 2008. Detta resulterade i en återbetalning av skatt om 222.113 kr.

Aktieinnehav

Brf Tulpanträdet har t.o.m. 2012 varit medlemmar i UBC Ekonomisk Förening. Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk Förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna aktier i Fastum UBC Förvaltning AB till samtliga medlemmar i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har totalt 14.309 aktier och Brf Tulpanträdet tilldelades 28 aktier den 29 januari 2013. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Under 2014 avyttrade föreningen sina aktier och erhöll därvid 2.200 kr per aktie eller totalt 61.600 kr. Aktierna är att se som näringsbetingade då aktierna är onoterade. Kapitalvinsten är därmed inte skattepliktig.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utbyte av viss belysning har gjorts i trapphus på Folkparksvägen 160 och 164 (nödljusbelysning). En större vattenskada har under året åtgärdats i gruppboendet. Under 2015 har ytterligare en vattenskada uppstått. Försäkringsersättningar har erhållits för båda skadorna. Under sommaren slog blixten ned och förstörde styrsystemen i några hissar. Detta medförde omfattande reparationer. Dock erhöles försäkringsersättning för de uppkomna skadorna.

Avtal om revision har tecknats med Borev revisionsbyrå AB vilket har medfört en lägre kostnad. Föreningen har även bytt försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Gjensidige. Detta för att minimera den kraftiga premiehöjning som föreningen fick vid förlängning av avtalet. Avtal har tecknats med Roseb AB angående takskottning.

Under 2014 begärdes omprövning av 2008 års taxering vilket resulterade i en återbetalning av skatt om drygt 222 tkr. Föreningen har även avyttrat sina aktier i Fastum UBC Förvaltning AB under 2014, vilket gav ett tillskott till föreningens kassa på knappt 62 tkr.

Därutöver har föreningen ansökt om förnyat bygglov för balkonginglasning.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14. Ett medlemsmöte hölls 2014-11-27 där bl.a. föreningens budget för 2015 presenterades.

Föreningen hade vid årets utgång 230 (f.g. år 235) medlemmar. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 19 (f.g. år 13 bostadsrätter) överlåtits. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 30.289 (f.g. år 29.622) kr. Ytterligare fyra överlåtelser har skett genom bodelning, arv och gåva.

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

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Samfällighetsföreningar och gemensamma anläggningar och utrymmen

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

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

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	11 584	11 580	11 444	10 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	-812	327	205	-429
Soliditet %	66	66	66	66
Eget kapital, tkr	257 901	258 491	257 769	257 564
Taxeringsvärde, tkr	229 000	229 000	204 000	204 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	660
Elkostnad kr/kvm totalarea	28	31	30	36
Värmekostnad kr/kvm totalarea	104	110	108	103
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	14	13	13	12
Likvida medel vid årets utgång, tkr	6 254	5 142	3 915	4 249
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	129 126	129 896	130 666	131 436
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	9 148	9 203	9 257	9 298
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56,39	56,72	64,05	64,33
Genomsnittlig skuldränta %	3,42	3,67	3,80	3,93
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	33	33	25	25
Ianspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	0	-21	-10	-13
Antal överlåtelse	19	5	1	6
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	30 289	29 622	24 744	-

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

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	1 523 876
Årets resultat	-589 433
<i>Summa</i>	<i>934 443</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	473 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-151 643
Att balansera i ny räkning	613 086
<i>Summa</i>	<i>934 443</i>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 584 467	11 579 772
Övriga rörelseintäkter		0	700
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 584 467	11 580 472
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-4 868 532	-4 872 341
Övriga externa kostnader	6	-219 878	-220 849
Personalkostnader	7	-191 697	-199 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 774 823	-813 377
Summa rörelsekostnader		-8 054 930	-6 106 325
Rörelseresultat		3 529 537	5 474 147
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		61 600	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	616 912	969 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 019 595	-5 722 437
Summa finansiella poster		-4 341 083	-4 752 722
Resultat efter finansiella poster		-811 546	721 425
Resultat före skatt		-811 546	721 425
Skatter			
Ändrad skatt p.g.a. omtaxering		222 113	0
Årets resultat		-589 433	721 425

Handwritten signatures and initials:
Kb, Ah, Jh, and other illegible marks.

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	382 089 006	384 705 856
Fastighetsförbättringar	10	247 621	349 184
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	49 953	106 363
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		382 386 580	385 161 403
Summa anläggningstillgångar		382 386 580	385 161 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		6 499	11 267
Övriga fordringar		212 287	164 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		773 875	571 613
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		992 661	746 927
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 253 968	4 142 319
<i>Summa kassa och bank</i>		4 253 968	4 142 319
Summa omsättningstillgångar		7 246 629	5 889 246
SUMMA TILLGÅNGAR		389 633 209	391 050 649

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		2 734 964	2 274 964
<i>Summa bundet eget kapital</i>		256 966 964	256 506 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 523 876	1 262 450
Årets resultat		-589 433	721 425
<i>Summa fritt eget kapital</i>		934 443	1 983 875
Summa eget kapital		257 901 407	258 490 839
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	128 356 605	129 126 405
Summa långfristiga skulder		128 356 605	129 126 405
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	15	769 800	769 800
Depositioner och förskott från boende		38 678	6 800
Leverantörsskulder		750 935	315 652
Skatteskulder		304 376	315 624
Övriga skulder		0	93 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 511 408	1 932 171
Summa kortfristiga skulder		3 375 197	3 433 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		389 633 209	391 050 649
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		136 000 000	136 000 000
Summa ställda säkerheter		136 000 000	136 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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	2014-12-31	2013-12-31
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 676	10 056 656
	Ersättning drift- och underhållsavtal	277 620	278 875
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 246 169	1 241 238
	Hysesintäkter förråd	4 000	3 000
	Öres- och kronutjämning	2	3
		11 584 467	11 579 772

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	84 130	92 334
	Reparationer trapphus	0	2 520
	Reparationer dörrar och lås invändigt	5 918	2 428
	Reparationer VA	28 424	0
	Reparationer värme	0	407
	Reparationer ventilation	57 861	17 556
	Reparationer el och armaturer	5 265	5 808
	Reparationer porttelefoner	0	1 022
	Reparationer hissar	243 507	30 534
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	34 746	26 174
	Reparationer fönster	494	0
	Reparationer dörrar	3 450	0
		463 795	178 783

Handwritten signatures and initials:
- Top right: "an" (possibly "an" or "am")
- Bottom left: "146" (possibly a date or number)
- Bottom right: "In R" (possibly initials)

Den stora kostnaden för reparationer av hissar avser till 175.071 kr arbeten efter blixtnedslag. Dessa kostnader har ersatts av försäkringsbolaget med avdrag för självrisk. Se vidare under driftkostnader där försäkringsersättningar och självrisker redovisas.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Elinstallationer	151 643	0
		151 643	0

Elinstallationerna avser nya armaturer/nödljusbelysning i trapphus.

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

Not 4	Driftkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel	62 256	122 801
	Städning	361 540	340 260
	Hisservice och hissbesiktning	63 752	62 108
	Övriga serviceavtal	5 961	6 089
	Övriga besiktningar och kontroller	0	15 806
	Radonmätning	16 150	0
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 500	31 500
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 209 600	1 209 600
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	31 136
	El	395 385	443 147
	Uppvärmning	1 461 955	1 558 361
	Vatten	197 553	187 331
	Avfallshantering	105 636	99 291
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	122 832	99 457
	Självrisker	17 600	0
	Försäkringsersättningar	-332 542	0
	Kabel-TV	130 716	127 931
	Bredband	206 784	206 780
		4 100 678	4 541 598

Föreningen har bytt entreprenör avseende fastighetsskötsel fr.o.m. 2014-01-01, vilket innebar en sänkning av kostnaden. Ökningen av kostnaden för städning beror till största delen på att extraarbeten utöver avtal har utförts. Premien för fastighetsförsäkringen har ökat kraftigt. Föreningen har bytt försäkringsbolag då premien i annat fall skulle ha blivit ännu högre. Försäkringsersättningar har erhållits dels för vattenskadorna och dels för stora reparationskostnader av hissar p.g.a. ett blixtnedslag under sommaren. För jämförelse se noten för löpande reparationer.

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskatt för lokaler	60 000	60 000
	Fastighetsavgift för bostäder	92 416	91 960
		152 416	151 960

Not 6	Övriga externa kostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Kreditupplysningar	4 879	4 126
	Kontorsmaterial	102	8 025
	Telefoni och porto	25 552	25 245
	IT-kostnader	1 455	1 109
	Revisionsarvode	18 125	30 000
	Möteskostnader	3 749	11 825
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	129 500	128 751
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	9 365	3 097
	Övriga administrationskostnader	1 018	1 631
	Bankkostnader	5 272	5 289
	Övriga externa tjänster	6 440	0
	Övriga externa kostnader	0	380
	Förbrukningsinventarier	11 576	0
	Förbrukningsmaterial och datorprogram	2 845	1 370
	Öresutjämning	0	1
		219 878	220 849

Föreningen har bytt revisor, därav den lägre revisionskostnaden. Ekonomisk förvaltning extradebiteringar avser deltagande på stämma och informationsmöte. Övriga externa tjänster avser ansökan om bygglov för inglasade balkonger. Årets inköp av förbrukningsinventarier avser ett brandsäkert förvaringsskåp.

Not 7	Personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Styrelsearvoden	152 000	152 000
	Sociala avgifter	39 697	47 758
		191 697	199 758

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2014-12-31	2013-12-31
	Räntekostnader avseende hypotekslån	2 342 970	3 043 158
	Ränteintäkter avseende räntederivat	-587 867	-935 243
	Räntekostnader avseende räntederivat	2 676 105	2 678 019
		4 431 208	4 785 934

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

Not 9	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 319 769	-4 667 490

Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-652 279
Utgående avskrivningar byggnader	-7 933 494	-5 319 769
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	-15 625	-12 500
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 125	-3 125
Utgående avskrivningar markanläggningar	-18 750	-15 625
Redovisat värde	382 089 006	384 705 856
Taxeringsvärden	229 000 000	229 000 000

Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 6.000.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 223.000.000 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	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	961 935
	Inköp	0	53 704
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-666 455	-564 892
	Årets avskrivningar	-101 563	-101 563
	Utgående avskrivningar	-768 018	-666 455
	Redovisat värde	247 621	349 184

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

Not 11	Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-141 649	-133 940
	Årets avskrivningar	-7 709	-7 709
	Utgående avskrivningar	-149 358	-141 649
	Redovisat värde	1 249	8 958

Not 12	Installation bredband	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-389 608	-340 907
	Årets avskrivningar	-48 701	-48 701
	Utgående avskrivningar	-438 309	-389 608
	Redovisat värde	48 704	97 405

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
	Fastränteplacering, 2014-12-01--2015-03-02, ränta 0,75 %	2 000 000	0
	Fastränteplacering, 2013-11-25--2014-02-24, ränta 1,76 %	0	1 000 000
		2 000 000	1 000 000

Not 14	Förändringar i eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 229 000	164 003 000	2 274 964	1 262 450	721 425
<i>Disposition av f.g. års resultat:</i>					
Balanseras i ny räkning				721 425	-721 425
Förändring av yttre fond			460 000	-460 000	
Öresutjämning				1	
Årets resultat					-589 433
Belopp vid årets utgång	90 229 000	164 003 000	2 734 964	1 523 876	-589 433
	Totalt				
Belopp vid årets ingång	258 490 839				
<i>Disposition av f.g. års resultat:</i>					
Balanseras i ny räkning	0				
Förändring av yttre fond	0				
Öresutjämning	1				
Årets resultat	-589 433				
Belopp vid årets utgång	257 901 407				

Förändring av fond för yttre underhåll består endast av avsättning till fonden i enlighet med underhållsplanen. Något planerat periodiskt underhåll utfördes inte under 2013. Beslutet om resultatdispositionen fattades på ordinarie föreningsstämma 2014-05-14.

Not 15	Fastighetslån och derivat	2014-12-31	2013-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 1,167 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 1,071 %	30 000 000	30 000 000

Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 1,073 %	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2016-05-18, ränta 1,77 %	39 126 405	39 896 205
Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-769 800	-769 800
	128 356 605	129 126 405

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

Föreningen har även tecknat räntederivat för att säkra nivån på räntekostnaden för hypotekslånen men samtidigt behålla en flexibilitet i låneportföljens bindningstider. För hypotekslånen med 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 0,8 % jämfört med hypotekslånen. De fasta räntor föreningen för närvarande betalar uppgår till 3,99 % för lånet med tremånadersränta om 1,167 %, 3,43 % för lånet med tremånadersränta om 1,071 % och 2,95 % för lånet med 3-månaders ränta om 1,073 %. 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.

Därtill har föreningen ett hypotekslån om 39.806.205 kr som löper med en fast ränta på 1,77 % t.o.m. 2016-05-18.

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 26 / 4 - 2015


Stig Hägberg


Lars-Göran Eidstrand

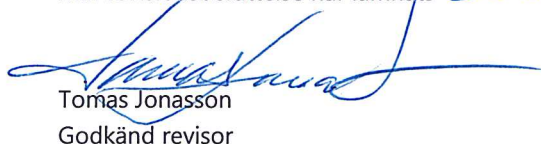

Helene Nilsson


Marcus Leidner


Henrik Munkhammar

Min revisionsberättelse har lämnats

den 11 maj 2015


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tulpanträdet, för räkenskapsåret

2014.01.01 – 2014.12.31

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

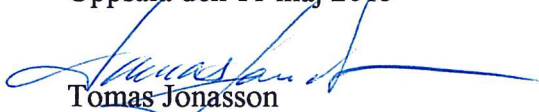
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 11 maj 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor