

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

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

Sitt *den*
den
14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018-12-07. 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 gruppbofastad 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 kr varav markvärdet motsvarar 63.000.000 kr och byggnadsvärdet 181.400.000 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 riktigt omfattande underhållsbehov har därmed ännu inte funnits.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning årligen göras till fonden för yttre underhåll med minst 25 kr/kvm bostadsarea, vilket motsvarar 352.875 kr per år. De fonderade medlen avser att bidra till det planerade periodiska underhållet för fastigheten. Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att detta underhåll utförs.

Detta har medfört att föreningen valt att, genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en detaljerad underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen ska uppdateras vid behov. Detta har skett under 2018.

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 61,87 kr per kvadratmeter och år eller totalt 903 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 49,02 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 706 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.

Tidigare större underhållsåtgärder:

	<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/aggreat	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

Styrelsen i Brf Tulpanträdet påbörjade under 2017 en utredning kring att eventuellt installera en värmeväxlare i ventilationssystemet för att återvinna en stor del av den frånluftsvärme som går ut i garaget. I och med att det avser garaget berör detta även Solberga Gård SFF. En utredning startades under 2017 även angående installation av elladdstationer i garaget. Även detta är en fråga som delas med Solberga Gård SFF då föreningen är fastighetsägare samtidigt som det är samfällighetsföreningen som står för driften av garaget. Beslut fattades under 2018 att installera totalt 8 elladdstationer, varav 3 st kommer att kunna begagnas av Brf Tulpanträdet. Installationen kommer att genomföras i början av år 2019.

Under 2018 har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som ska göras vart tredje år genomförts. Vissa anmärkningar erhöles. Dessa kommer att åtgärdas under 2019. Kontroll har gjorts av hängrännor och stuprör, vilket har medfört rensning av silar och tätning av rännor. Ombyggnad till LED av samtliga armaturer, 713 st i entréer och korridorer, slutfördes under 2018.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet under de kommande 10 åren att uppgå till 2.570 tkr. Merparten av de arbeten som ingår i detta är OVK-besiktningar vart tredje år samt rensning av ventilationskanaler, åtgärder i hisshallar samt åtgärder av VVS-installationer. Det kan i samband med detta nämnas att föreningen under 2017 gjorde en översyn och uppdatering av föreningens webbaserade styr- och reglersystem TAC Vista. Systemet möjliggör övervakning av fastighetens drift på ett överskådligt och bra sätt. Därtill tecknades ett serviceavtal avseende årligt underhåll av undercentralen. Under 2018 har även ett serviceavtal avseende nödljusbelysningen tecknats.

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 2020
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig	T.o.m. stämman 2019
Ola Stenlås	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2019
Staffan Knutsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2019
Ingela Ulmestedt	Ledamot	T.o.m. stämman 2019
Yen Ngo	Suppleant	T.o.m. stämman 2019
Dennis Vassenin	Suppleant	T.o.m. stämman 2019
Yucong Liang	Suppleant	T.o.m. stämman 2019
Björn Persson	Suppleant	T.o.m. stämman 2019

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

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

Revisorer

Tomas Jonasson Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB

Lars Jonasson Suppleant
Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Eva Lothigius Sammarkallande
Mats Hansson
Torsten Enquist

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 2019. 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 räntetak hos Nordea Bank Finland Plc. Detta för att bibehålla viss flexibilitet avseende förändring av låneportföljen. En annan sak som tidigare har påverkat föreningen negativt är att halv fastighetsavgift började att betalas fr.o.m. 2010 och full fastighetsavgift betalas fr.o.m. 2015.

Även om föreningens resultat endast visar på ett överskott på 153 tkr är föreningens likviditet mycket god och den ekonomiska ställningen fortsätter att stärkas. Under 2018 har de likvida medlen ökat från 3.228 tkr till 5.074 tkr, d.v.s. en ökning med 1.846 tkr. Då har även amorteringar på lånen gjorts med 985 tkr, d.v.s. 215 tkr mer än vad som planerats. De planerade amorteringarna kommer under kommande år att utökas ytterligare till 1.200 tkr per år. Enligt budgeten för 2019 beräknas de likvida medlen att öka ytterligare ca. 970 tkr 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 119.831.705 (f.g. år 120.816.705) kr vid årets utgång. Föreningen har även tre räntederivat tecknade hos Nordea Bank Finland Plc. För vidare information om räntesatser, amorteringsvillkor, villkorsändringsdagar och räntederivatens 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 2018 uppgått till 1.337 kr per bostad. För 2019 kommer avgiften att uppgå till 1.377 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 redovisas under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även en del reparationsarbeten utförts. Bl.a. har ytterligare en vattenskada uppkommit i en källare efter att ett vattenrör sprungit läck. Även mellan våning 8 och 9 har en vattenskada åtgärdats då vatten trängt in utifrån. En bostad har haft problem med värmen på en del av golvet, vilket har berott på dålig isolering. Detta har åtgärdats.

Arbeten med belysningen i korridorerna har fortsatt under början av 2018. Lampetter och takarmaturer har delvis byggts om och fungerar nu med LED-lampor istället.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. På den ordinarie stämman behandlades bl.a. ett förslag avseende stadgeändringar. Även vid extra föreningsstämma 2018-09-24 behandlades förslag till stadgeändringar. Dessa är nu genomförda och nya stadgar har registrerats per 2018-12-07. Ett medlemsmöte hölls 2018-11-22 där bl.a. föreningens budget för 2019 presenterades. Dessutom informerades om utförda och pågående projekt.

Föreningen hade vid årets utgång 234 (f.g. år 233) medlemmar. Under året tillkom 24 nya medlemmar samtidigt som 23 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 14 (f.g. år 11 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 42.477 (f.g. år 45.540) kr. Därutöver har hela eller delar av två (f.g. år fem) 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.

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 belysningsanläggningar 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).

The block contains handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Sjö' and a circular stamp or mark. To the right, there is a larger signature that looks like 'Candh' and the number '14' written below it.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	11 550	11 549	11 611	11 600	11 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	153	-516	-1 143	-1 003	-812
Soliditet, %	68	67	67	66	66
Eget kapital, tkr	255 393	255 240	255 755	256 898	257 901
Taxeringsvärde, tkr	244 400	244 400	244 400	229 000	229 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	712
Elkostnad kr/kvm totalarea	35	29	30	26	28
Värmekostnad kr/kvm totalarea	112	112	111	104	104
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	17	17	15	14	14
Likvida medel vid årets utgång, tkr	5 074	3 228	4 779	7 389	6 254
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	119 832	120 817	124 587	128 357	129 126
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 490	8 559	8 827	9 094	9 148
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	49,03	49,43	50,98	56,05	56,39
Genomsnittlig skuldränta, %	2,07	2,20	2,86	3,13	3,42
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	49	34	34	34	33
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-50	-16	-17	-11	0
Antal överlåtelse	14	11	19	17	19
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	42 477	45 540	43 927	39 142	30 289

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	3 533 132	-2 009 796	-515 668
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-515 668	515 668
Reservering yttre fond		692 000	-692 000	
Anspråktagande yttre fond		-699 860	699 860	
Årets resultat				153 489
Belopp vid årets utgång	254 232 000	3 525 272	-2 517 604	153 489

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 517 604
Årets resultat	153 489
Summa	-2 364 115

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	706 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-97 428
Balanseras i ny räkning	-2 972 687
Summa	-2 364 115

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 549 546	11 548 979
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 549 546	11 548 979
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-5 865 320	-6 218 920
Övriga externa kostnader	6	-260 115	-255 015
Personalkostnader	7	-148 976	-243 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 637 215	-2 645 446
Summa rörelsekostnader		-8 911 626	-9 362 825
Rörelseresultat		2 637 920	2 186 154
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-210 528	-280 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 273 903	-2 421 430
Summa finansiella poster		-2 484 431	-2 701 822
Resultat efter finansiella poster		153 489	-515 668
Resultat före skatt		153 489	-515 668
Årets resultat		153 489	-515 668

Handwritten signatures in blue ink, likely representing the board members or auditors, located at the bottom right of the page.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	371 621 606	374 238 456
Fastighetsförbättringar	10	21 484	41 849
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>371 643 090</i>	<i>374 280 305</i>
Summa anläggningstillgångar		371 643 090	374 280 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		225 637	19 783
Övriga fordringar		264 410	257 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		904 282	688 465
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 394 329</i>	<i>965 530</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 073 968	3 227 773
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 073 968</i>	<i>3 227 773</i>
Summa omsättningstillgångar		6 468 297	4 193 303
SUMMA TILLGÅNGAR		378 111 387	378 473 608

SA Cer
SA dh 12

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		3 525 272	3 533 132
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>257 757 272</i>	<i>257 765 132</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 517 604	-2 009 796
Årets resultat		153 489	-515 668
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 364 115</i>	<i>-2 525 464</i>
Summa eget kapital		255 393 157	255 239 668
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	118 631 705	120 046 705
Summa långfristiga skulder		118 631 705	120 046 705
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 200 000	770 000
Depositioner och förskott från boende		12 719	6 800
Leverantörsskulder		1 143 304	560 608
Skatteskulder		531 104	520 616
Övriga skulder		0	96 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 199 398	1 232 289
Summa kortfristiga skulder		4 086 525	3 187 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 111 387	378 473 608



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	2018	2017
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 656
	Ersättning drift- och underhållsavtal	280 500	279 750
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 200 391	1 207 074
	Hysesintäkter förråd	9 000	5 500
	Avgifter för andrahandsuthyrning	3 000	0
	Öresutjämning	-1	-1
	Summa	11 549 546	11 548 979

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2018	2017
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	199 674	6 067
	Reparationer trapphus	2 592	15 887
	Reparationer dörrar och lås invändigt	20 103	30 694
	Reparationer VA	16 844	3 063
	Reparationer värme	1 662	22 765
	Reparationer ventilation	17 074	19 874
	Reparationer el och armaturer	23 231	5 861
	Reparationer porttelefoner	1 099	0
	Reparationer hissar	22 424	22 595
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	7 965	47 407
	Reparationer fasader	20 247	0
	Reparationer fönster	47 632	0
	Reparation dörrar	2 310	0
	Summa	382 857	174 213

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2018	2017
	Elinstallationer	0	69 737
	OVK-besiktning	65 000	0
	Ventilation	0	570 611
	Fasader	32 428	0
	Dörrar	0	12 375
	Hissar	0	47 137
	Summa	97 428	699 860

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 706.000 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	2018	2017
	Fastighetsskatt för lokaler	64 000	64 000
	Fastighetsavgift för bostäder	203 224	199 880
	Summa	267 224	263 880

Not 5	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel inklusive bevakning snöröjning tak	92 268	70 751
	Städning	398 715	396 079
	Hisservice och hissbesiktning	82 818	71 395
	Övriga serviceavtal	23 583	23 340
	Övriga besiktningar och kontroller	5 364	10 063
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 500	31 500
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	0	44 000
	El	487 974	404 518
	Uppvärmning	1 581 168	1 576 614
	Vatten	240 889	237 888
	Avfallshantering	129 308	116 888
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	265 708	244 569
	Självrisker	9 100	0
	Försäkringsersättningar	-76 110	0
	Kabel-TV	139 978	137 853
	Bredband	187 248	197 208
	Öresutjämning	1	1
	Summa	5 117 812	5 080 967

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 2018 har försäkringsersättning erhållits för vattenskada i källare och för skadegörelse av entréparti. Kostnader för dessa skador redovisas under noten löpande reparationer och underhåll.



Not 6	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kreditupplysningar	4 400	2 800
	Kontorsmaterial	4 247	5 166
	Telefoni och porto	30 480	31 932
	IT-kostnader	1 836	5 513
	Revisionsarvode	18 313	17 469
	Möteskostnader	21 945	14 558
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	142 625	140 252
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	9 239	4 550
	Övriga administrationskostnader	1 800	900
	Bankkostnader	4 934	4 708
	Övriga externa tjänster	4 025	7 732
	Förenings-/medlemsavgifter	8 730	0
	Övriga externa kostnader	351	905
	Förbrukningsinventarier	0	9 656
	Förbrukningsmaterial	2 815	1 375
	Uppdatering av underhållsplan	4 375	7 500
	Öresutjämning	0	-1
	Summa	260 115	255 015

Not 7	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	106 167	178 400
	Ersättning för arbete med byte av belysning	13 980	18 600
	Sociala avgifter	28 829	46 444
	Summa	148 976	243 444

Fr.o.m. 2018 har redovisningen av styrelsearvoden övergått till att gälla verksamhetsår istället för räkenskapsår. Detta innebär att styrelsen redan under 2017 erhöll arvode för perioden jan-maj 2018. Detta innebär också att år 2018 endast belastas med arvoden och sociala avgifter på dessa avseende perioden juni-dec 2018.

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2018	2017
	Räntekostnader avseende hypotekslån	628 410	350 015
	Ränteintäkter (negativa) avseende räntederivat	212 142	280 641
	Räntekostnader avseende räntederivat	1 644 756	2 069 657
	Summa	2 485 308	2 700 313

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	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-15 774 669	-13 160 944
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-18 388 394	-15 774 669
	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	-28 125	-25 000
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 125	-3 125
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-31 250	-28 125
	Redovisat värde	371 621 606	374 238 456

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 244.400.000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 181.400.000 kr och markvärdet till 63.000.000 kr. 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	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-973 790	-945 194
	Årets avskrivningar	-20 365	-28 596
	Utgående avskrivningar	-994 155	-973 790
	Redovisat värde	21 484	41 849

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

Not 11	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	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 bredband	2018-12-31	2017-12-31
	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	Fastighetslån och derivat	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta	0	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,219 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,263 %	27 000 000	27 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2018-05-16, ränta 0,50 %	0	33 816 705
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,288 %	33 431 705	0
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2023-05-15, ränta 1,35 %	29 400 000	0
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-1 200 000	-770 000
	Summa	118 631 705	120 046 705

Det lån som tidigare hade fast ränta på 0,50 % har fr.o.m. villkorsändringen 2018-05-17 fått en rörlig ränta kopplad till Stibor 3 mån med ett påslag på 0,75 %. Lånet har dock även försetts med ett räntetak om 0,90 % för vilket föreningen får betala en försäkringspremie.

Ett lån har bundits till en fast ränta på 1,35 %. Detta lån amorteras med 1.200.000 kr på helårsbasis. Övriga tre lån är f.n. amorteringsfria.

Föreningen har även räntederivat tecknade för att säkra nivån på räntekostnaden för hypotekslånen men samtidigt behålla en flexibilitet i låneportföljens bindningstider. För två av hypotekslånen med tremånadersränta finns därför s.k. 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. De fasta räntor föreningen för närvarande betalar avseende dessa ränteswapar uppgår till 3,99 % respektive 2,95 %. Den förstnämnda ränteswapen förfaller 2019-05-24 och kommer inte att förlängas, vilket i nuvarande ränteläge kommer att innebära en betydlig kostnadsinbesparing för föreningen. Ränteswapen där föreningen betalar en fast ränta på 2,95 % säkrar endast ett av hypotekslånen till 50 %. Därför finns även ett räntederivat i form av ett räntetak tecknat. Om tremånadersräntan skulle överstiga 3,35 % utlöses detta räntetak och föreningen erhåller mellanskillnaden mellan aktuell ränta och den bestämda fasta räntan. Detta derivat utgör säkring för resterande 50 % av det sistnämnda hypotekslånet. Styrelsen följer ränteutvecklingen för att eventuellt binda hypotekslånen om ränteläget ändras.

Not 14	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
	Summa ställda säkerheter	136 000 000	136 000 000

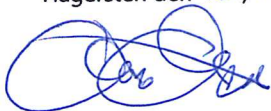
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har anmärkningar från OVK börjat att åtgärdas. Därtill har installation gjorts av kamerasystem i entréer samt armaturer fortsatt att bytas ut.

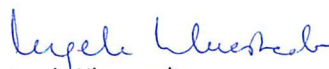
2019-05-24 löper en av de ränteswapar som föreningen har tecknad med Nordea ut. Swapen kommer inte att förlängas. Föreningen betalar idag en fast ränta för denna swap om 3,99 % på 30.000.000 kr. Avslutet av ränteswapen kommer därmed att innebära betydande kostnadsinbesparingar för föreningen i nuvarande ränteläge.

UNDERSKRIFTER

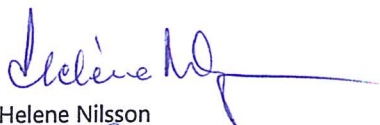
Hägersten den 16 / 4 - 2019



Claes Modess



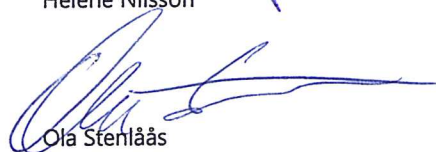
Ingela Ulmestedt



Helene Nilsson



Staffan Knutsson



Ola Stenlås

Min revisionsberättelse har lämnats *den 24 april 2019*



Tomas Jonasson
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 2018. 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 2018 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 2018 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 förenlig 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 räkenskaper. 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 24 april 2019



Tomas Jonasson
Revisor