

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-20. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen på adresserna Folkparksvägen 160-166 och 172.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-02-12 fastigheten Sjöstöveln 2.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 2-9 våningar med källare. Totalt finns 166 lägenheter varav en gruppbostad 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 nämnvärt underhåll har därmed ännu inte funnits.

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

Detta har medfört att föreningen valt att, genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en detaljerad underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen ska uppdateras vid behov. Detta har skett under 2017.

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 873 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 692 tkr per år efter att hänsyn tagits till ingångsvärdet i fonden.

Det bör observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Ett stambyte kan förväntas behöva genomföras ca år 2045. Kostnaden för ett stambyte i dagens kostnadsläge uppgår till ca 150 tkr per lägenhet exklusive badrum.

Under 2014 byttes armaturer/nödljusbelysning ut i två trapphus.

Under 2015 installerades värmekabel i en hänggranna. OVK-besiktning, vilken ska göras vart tredje år, utfördes. Besiktningen medförde vissa anmärkningar.

Under 2016 påbörjades arbetet med att åtgärda besiktningsanmärkningarna från den OVK som utfördes under slutet av 2015. Serviceåtgärder utfördes på ventilationsaggregat.

Därtill gjordes en stamspolning samt en fasadrenovering av mindre omfattning.

Under 2017 har fortsatta åtgärder genomförts för att komma till rätta med de brister som identifierats i ventilationssystemet. Arbetet är slutfört och godkänd OVK erhöles under slutet av året. Styrelsen i Brf Tulpanträdet har även påbörjat en utredning kring att eventuellt installera en värmeväxlare i ventilationssystemet för att återvinna en stor del av den frånluftsvärme som går ut i garaget.

Efter brandskyddskontroll har viss brandtätning skett samt arbeten utförts avseende el och armaturer framförallt i garaget.

Schaktdörrar har bytts på bottenvåning och plan 1 avseende hissen på Folkparksvägen 160. Målning har också skett av hisspartier samt golv och vägg vid hiss på Folkparksvägen 164.

Avslutningsvis har under 2017 fyra entré-/dörrpartier målats om.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet under de kommande 10 åren att uppgå till ca. 2.500 tkr. Merparten av de arbeten som ingår i detta är OVK-besiktningar vart tredje år samt rensning av ventilationskanaler och åtgärder av VVS-installationer. Det kan i samband med detta nämnas att föreningen under året har gjort 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 har ett serviceavtal tecknats avseende årligt underhåll av undercentralen.

Utredning har under 2017 dessutom påbörjats angående installation av laddstolpar i garaget. 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.

Fastighetsförvaltning

Avtal för fastighetsskötsel finns tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Lokalvård sköts av Chris städfirma. För ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB.

Styrelse, revisorer och valberedning

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

Claes Modess	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2018
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig	T.o.m. stämman 2018
Malin Brereton	Ledamot	T.o.m. stämman 2018
Staffan Knutsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2018
Ingela Ulmestedt	Ledamot	T.o.m. stämman 2018

Yen Ngo	Suppleant	T.o.m. stämman 2018
Dennis Vassenin	Suppleant	T.o.m. stämman 2018
Birger Viko Rasmussen	Suppleant	T.o.m. stämman 2018

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

Mats Hansson Sammanställande
Eva Lothigius
Torsten Enquist

Föreningens ekonomiska situation

Årsavgifterna har varit oförändrade de senaste åren och det finns ingen avgiftshöjning planerad för 2018. Den senaste avgiftshöjningen gjordes 2012 och då med 8 %. Höjningen gjordes då delvis för att kompensera det intäktsbortfall som hade skett de senaste åren genom att det tidigare erhållna räntebidraget avvecklades fr.o.m. 2007 för att helt upphöra vid utgången av 2011. Föreningen blev därmed känsligare för utvecklingen på räntemarknaden. För att motverka denna sårbarhet utan att behöva binda de stora lånen på längre sikt på traditionellt vis, har föreningen tecknat s.k. 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 började att betalas fr.o.m. 2010 och full fastighetsavgift betalas fr.o.m. 2015.

Även om föreningens resultat visar på ett underskott på 516 tkr, vilket är i linje med den budget som lades för år 2017, är föreningens likviditet mycket god och den ekonomiska ställningen fortsätter att stärkas. Under 2017 har visserligen de likvida medlen minskat från 4.779 tkr till 3.228 tkr, d.v.s. en minskning med 1.551 tkr. Minskningen beror dock på att en extraamortering har gjorts på lånen med 3.000 tkr. I annat fall hade de likvida medlen istället ökat med 1.449 tkr under året. Enligt budgeten för 2018 beräknas de likvida medlen att öka ytterligare ca. 1.700 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, efter att extraamortering gjorts med 3.000.000 kr i november, till totalt 120.816.705 (f.g. år 124.586.705) kr vid årets utgång. Föreningen har, att en ränteswap avslutats 2017-05-29, 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 2017 uppgått till 1.315 kr per bostad. För 2018 kommer avgiften att uppgå till 1.337 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.

Arbeten med belysningen i korridorerna har fortsatt under året. Lampetter och takarmaturer har delvis byggts om och fungerar nu med LED-lampor istället, vilket redan har och kommer att spara mycket energi och pengar framöver.

Vissa problem med rökluckor vid t.ex. elavbrott har medfört åtgärder under året. Även när det gäller passagesystemet har en del reparationer behövt utföras. Lagning har gjorts av ett vattenrör och en värmeväxlare har undersökts. Även ett antal mindre åtgärder avseende ventilationen och fläktstyrningen har genomförts.

När det gäller hissarna har ett antal felsökningar krävts. I de flesta fall har det handlat om att grus har fastnat vid dörrskenor.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Ett medlemsmöte hölls 2017-11-23 där bl.a. föreningens budget för 2018 presenterades. Dessutom informerades om utförda och pågående projekt.

Föreningen hade vid årets utgång 233 (f.g. år 235) medlemmar. Under året tillkom 14 nya medlemmar samtidigt som 16 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 11 (f.g. år 19 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 45.540 (f.g. år 43.927) kr. Därutöver har hela eller delar av fem (f.g. år tre) bostadsrätter överlåtits genom gåva, arv eller bodelning.

Vid överlåtelse och pantsättningar av bostadsrätterna tas en avgift ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Vid, av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning, har föreningen rätt att ta ut en årlig administrativ avgift för denna.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	11 549	11 611	11 600	11 584	11 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	-516	-1 143	-1 003	-812	327
Soliditet, %	67	67	66	66	66
Eget kapital, tkr	255 240	255 755	256 898	257 901	258 491
Taxeringsvärde, tkr	244 400	244 400	229 000	229 000	229 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	712
Elkostnad kr/kvm totalarea	29	30	26	28	31
Värmekostnad kr/kvm totalarea	112	111	104	104	110
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	17	15	14	14	13
Likvida medel vid årets utgång, tkr	3 228	4 779	7 389	6 254	5 142
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	120 817	124 587	128 357	129 126	129 896
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 559	8 827	9 094	9 148	9 203
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	49,43	50,98	56,05	56,39	56,72
Genomsnittlig skuldränta, %	2,20	2,86	3,13	3,42	3,67
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	34	34	34	33	33
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-16	-17	-11	0	-21
Antal överlåtelse	11	19	17	19	13
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	45 540	43 927	39 142	30 289	29 622

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	3 291 302	-624 966	-1 143 000
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 143 000	1 143 000
Reservering yttre fond		473 000	-473 000	
lanspråktagande yttre fond		-231 170	231 170	
Årets resultat				-515 668
Belopp vid årets utgång	254 232 000	3 533 132	-2 009 796	-515 668

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 009 796
Årets resultat	-515 668
Summa	-2 525 464

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	692 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-699 860
Balanseras i ny räkning	-2 517 604
Summa	-2 525 464

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 548 979	11 611 102
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 548 979	11 611 102
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-6 218 920	-5 978 207
Övriga externa kostnader	6	-255 015	-229 001
Personalkostnader	7	-243 444	-240 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 645 446	-2 692 463
Summa rörelsekostnader		-9 362 825	-9 140 637
Rörelseresultat		2 186 154	2 470 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-280 392	-369 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 421 430	-3 243 551
Summa finansiella poster		-2 701 822	-3 613 464
Resultat efter finansiella poster		-515 668	-1 142 999
Resultat före skatt		-515 668	-1 142 999
Årets resultat		-515 668	-1 142 999

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	374 238 456	376 855 306
Fastighetsförbättringar	10	41 849	70 445
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		374 280 305	376 925 751
Summa anläggningstillgångar		374 280 305	376 925 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		19 783	40 581
Övriga fordringar		257 282	282 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		688 465	1 157 994
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		965 530	1 481 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 227 773	4 779 467
<i>Summa kassa och bank</i>		3 227 773	4 779 467
Summa omsättningstillgångar		4 193 303	6 260 525
SUMMA TILLGÅNGAR		378 473 608	383 186 276

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		3 533 132	3 291 302
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>257 765 132</i>	<i>257 523 302</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 009 796	-624 966
Årets resultat		-515 668	-1 143 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 525 464</i>	<i>-1 767 966</i>
Summa eget kapital		255 239 668	255 755 336
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	120 046 705	123 816 705
Summa långfristiga skulder		120 046 705	123 816 705
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	770 000	770 000
Depositioner och förskott från boende		6 800	6 800
Leverantörsskulder		560 608	1 028 208
Skatteskulder		520 616	505 672
Övriga skulder		96 922	2 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 232 289	1 301 219
Summa kortfristiga skulder		3 187 235	3 614 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 473 608	383 186 276

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	2017	2016
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 656
	Ersättning drift- och underhållsavtal	279 750	279 125
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 207 074	1 269 620
	Hysesintäkter förråd	5 500	5 700
	Öresutjämning	-1	1
		11 548 979	11 611 102

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	6 067	563 172
	Reparationer trapphus (felsökning och reparation rökluckor)	15 887	22 439
	Reparationer dörrar och lås invändigt	30 694	3 755
	Reparationer VA	3 063	8 771
	Reparationer värme	22 765	8 355
	Reparationer ventilation	19 874	44 597
	Reparationer el och armaturer	5 861	2 044
	Reparationer hissar	22 595	17 816
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	47 407	83 084
	Reparationer fasader	0	494
	Reparationer fönster	0	603
	Reparationer balkonger/altaner	0	556
	Reparation dörrar	0	31 709
	Reparation hårdgjorda markytor	0	14 871
		174 213	802 266

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

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2017	2016
	VA - stamspolning	0	152 150
	Elinstallationer	69 737	0
	Ventilation	570 611	23 646
	Fasader	0	55 374
	Dörrar	12 375	0
	Hissar	47 137	0
		699 860	231 170

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 692.000 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	2017	2016
	Fastighetsskatt för lokaler	64 000	64 000
	Fastighetsavgift för bostäder	199 880	192 736
		263 880	256 736

Not 5	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel inklusive bevakning snöröjning tak	70 751	64 850
	Städning	396 079	375 561
	Hisservice och hissbesiktning	71 395	67 522
	Övriga serviceavtal	23 340	7 222
	Övriga besiktningar och kontroller	10 063	11 913
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 500	31 500
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	44 000
	El	404 518	423 489
	Uppvärmning	1 576 614	1 560 890
	Vatten	237 888	216 342
	Avfallshantering	116 888	114 860
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	244 569	219 158
	Självrisker	0	50 306
	Försäkringsersättningar	0	-350 358
	Kabel-TV	137 853	135 272
	Bredband	197 208	197 208
	Öresutjämning	1	1
		5 080 967	4 688 036

Föreningen har fr.o.m. 2017 tecknat ett nytt serviceavtal angående årlig kontroll och service av undercentral.

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.

Not 6	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kreditupplysningar	2 800	5 400
	Kontorsmaterial	5 166	1 776
	Telefoni och porto	31 932	29 025
	IT-kostnader	5 513	1 520
	Revisionsarvode	17 469	17 688
	Möteskostnader	14 558	19 024
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	140 252	135 124
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	4 550	7 101
	Övriga administrationskostnader	900	1 345
	Bankkostnader	4 708	4 918
	Övriga externa tjänster	7 732	0
	Övriga externa kostnader	905	897
	Förbrukningsinventarier	9 656	0
	Förbrukningsmaterial	1 375	5 183
	Uppdatering av underhållsplan	7 500	0
	Öresutjämning	-1	0
		255 015	229 001

Not 7	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	178 400	178 000
	Ersättning för arbete med byte av belysning	18 600	8 100
	Sociala avgifter	46 444	54 866
		243 444	240 966

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2017	2016
	Räntekostnader avseende hypotekslån	350 015	564 227
	Ränteintäkter (negativa) avseende räntederivat	280 641	372 493
	Räntekostnader avseende räntederivat	2 069 657	2 677 891
		2 700 313	3 614 611

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. 2017-05-29 avslutades en av de tre ränteswapar som föreningen har haft vilket har sänkt räntekostnaderna.

Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 160 944	-10 547 219
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-15 774 669	-13 160 944
	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	-25 000	-21 875
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 125	-3 125
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-28 125	-25 000
	Redovisat värde	374 238 456	376 855 306
	Taxeringsvärden	244 400 000	244 400 000

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

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 139.000.000 kr och är inte föremål för avskrivningar. En eventuell värdenedgång på mark hanteras genom att nedskrivning görs.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-945 194	-869 581
	Årets avskrivningar	-28 596	-75 613
	Utgående avskrivningar	-973 790	-945 194
	Redovisat värde	41 849	70 445

Fastighetsförbättringar består av installation och uppgradering av lås-/passagesystem samt installation av värmekablar i hängrännor och stuprör vid två entréer. En del av installationerna blev färdigavskrivna under föregående år.

Not 11	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Installation bredband	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Fastighetslån och derivat	2017-12-31	2016-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,159 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,065 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,074 %	27 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2018-05-16, ränta 0,50 %	33 816 705	34 586 705
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-770 000	-770 000
		120 046 705	123 816 705

Lånet med fast ränta amorteras med 770.000 kr per år. Extraamortering gjordes 2017-11-24 med 3.000.000 kr på ett av lånen med tremånadersränta (som dock endast villkorsändras en gång per år) när detta villkorsändrades. De tre lån som har tremånadersränta är amorteringsfria.

Föreningen har även räntederivat tecknade för att säkra nivån på räntekostnaden för hypotekslånen men samtidigt behålla en flexibilitet i låneportföljens bindningstider. Ett av räntederivaten har dock avslutats per 2017-05-29. För två av hypotekslånen med tremånadersränta finns därefter ränteswapar tecknade, där föreningen betalar en fast ränta till Nordea Bank Finland Plc och samtidigt erhåller en ränta som utgörs av Stibor 3 månader av Nordea Bank Finland Plc. För denna säkring tar Nordea ut en kostnad i form av en marginal på 0,70 % jämfört med hypotekslånen. De fasta räntor föreningen för närvarande betalar uppgår till 3,99 % för lånet med tremånadersränta om 0,074 % och 2,95 % för lånet med 3-månaders ränta om 0,159 %. Denna sistnämnda ränteswap säkrar dock endast hypotekslånet till 50 %. Det finns även ett räntederivat i form av 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. Efter att en ränteswap har avslutats är ett av hypotekslånen om 30.000.000 kr inte säkrat, vilket med nuvarande ränteläge sänker föreningens räntekostnader. Styrelsen följer ränteutvecklingen för att eventuellt binda hypotekslånet om ränteläget ändras.

Not 14	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
		136 000 000	136 000 000
	Summa ställda säkerheter	136 000 000	136 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 25 / 3 - 2018



Claes Modess



Ingela Ulmestedt



Helene Nilsson



Staffan Knutsson



Malin Brereton

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2018



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulpanträdet, för år 2017. 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 2017 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 10 april 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB