

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 gruppbofast 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. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas fastigheten under 2016.

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 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 2015.

För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning också gjorts av den s.k. eviga underhållskostnaden. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll. Denna uppgår för den uthyrningsbara arean UBA till 49,26 kr per kvadratmeter och år eller totalt 695 tkr per år.

För att finansiera förväntade framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen dock att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden som är 33,52 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 473 tkr per år efter att hänsyn tagits till ingångsvärdet i fonden.

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

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

För 2016 finns planerat periodiskt underhåll budgeterat avseende målning av golv i hisshall och plank vid altaner, underhåll i entréer med pelare samt fasadrenovering av mindre omfattning. Total kostnad har beräknats till 131.000 kr.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet därefter fram t.o.m. år 2024 att uppgå till 904 tkr. De större arbeten som ingår i detta är OVK-besiktningar vart tredje år samt rensning av ventilationskanaler år 2020.

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 2015-05-28 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Stig Hagberg	Ledamot, ordförande
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig
Lars-Göran Eidstrand	Ledamot, sekreterare
Martin Gadman	Ledamot
Henrik Munkhammar	Ledamot
Ingela Ulmestedt	Suppleant
Christer Söder	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 10 (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	Sammankallande
Jadran Tivic	

Föreningens ekonomiska situation

Årsavgifterna har varit oförändrade de senaste åren och ingen avgiftshöjning är planerad för 2016. Den senaste avgiftshöjningen gjordes 2012 och då med 8 %. Höjningen gjordes då delvis för att kompensera det intäktsbortfall som har skett de senaste åren genom att det tidigare erhållna räntebidraget avvecklades fr.o.m. 2007 för att helt upphöra vid utgången av 2011. Föreningen blev därmed känsligare för utvecklingen på räntemarknaden. För att motverka denna sårbarhet utan att behöva binda de stora lånen på längre sikt på traditionellt vis, har föreningen tecknat s.k. 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 ca 1.003 tkr är föreningens likviditet mycket god och de likvida medlen fortsätter att öka. Under 2015 ökade de likvida medlen med 1.135 tkr och uppgick vid årets utgång till 7.389 tkr Enligt budgeten för 2016 beräknas de likvida medlen att öka med ytterligare 1.035 tkr 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 128.356.605 (f.g. år 129.126.405) kr vid årets utgång. Det av föreningens lån som har varit bundet har f.n. en ränta på 1,77 %. Detta lån kommer att villkorsändras per 2016-05-18. Styrelsens avsikt är att då binda om lånet för en tvåårsperiod.

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 innebar att föreningen inte behövde betala någon fastighetsskatt/-avgift för bostäderna mellan 2005 och 2009. Fr.o.m. 2010 har halv fastighetsavgift betalats för bostäderna och fr.o.m. 2015 kommer full fastighetsavgift börjat att betalas enligt gällande 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 2015 uppgått till 1.243 kr per bostad. För 2016 kommer avgiften att uppgå till 1.268 kr per bostad.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utöver det planerade underhåll som beskrivs under rubriken fastighetens tekniska status har en vattenskada i en lägenhet åtgärdats. Hissarna fortsätter tyvärr att vara ett problem och medför stora reparationskostnader. I övrigt har endast mindre reparationer utförts.

Föreningen har under 2015 återigen bytt försäkringsbolag. Denna gång tillbaka till Trygg-Hansa från att året innan haft Gjensidige som försäkringsbolag. Detta då Gjensidige efter en kort tid på den svenska marknaden valde att upphöra med fastighetsförsäkringar.

Under slutet av 2015 tecknade föreningen ett avtal med Ownit angående bredband. Det tidigare avtalet var tecknat mellan Ownit och Solberga Gård SFF.

Föreningen har erhållit 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 2015-05-28. Ett medlemsmöte hölls 2015-11-26 där bl.a. föreningens budget för 2016 presenterades.

Föreningen hade vid årets utgång 233 (f.g. år 230) medlemmar. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 17 (f.g. år 19 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 39.142 (f.g. år 30.289) kr. Därutöver har delar av två bostadsrätter har överlåtits genom gåva och bodelning.

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

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	11 600	11 584	11 580	11 444	10 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 003	-812	327	205	-429
Soliditet, %	66	66	66	66	66
Eget kapital, tkr	256 898	257 901	258 491	257 769	257 564
Taxeringsvärde, tkr	229 000	229 000	229 000	204 000	204 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	660
Elkostnad kr/kvm totalarea	26	28	31	30	36
Värmekostnad kr/kvm totalarea	104	104	110	108	103
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	14	14	13	13	12
Likvida medel vid årets utgång, tkr	7 389	6 254	5 142	3 915	4 249
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	128 357	129 126	129 896	130 666	131 436
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	9 094	9 148	9 203	9 257	9 298
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	56,05	56,39	56,72	64,05	64,33
Genomsnittlig skuldränta, %	3,13	3,42	3,67	3,80	3,93
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	34	33	33	25	25
Inspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-11	0	-21	-10	-13
Antal överlåtelse	17	19	13	24	16
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	39 142	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

Medel att disponera:

Balanserat resultat	613 086
Årets resultat	-1 003 071
<i>Summa</i>	-389 985

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	473 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-238 019
Balanseras i ny räkning	-624 966
<i>Summa</i>	-389 985

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 599 931	11 584 465
Övriga rörelseintäkter		423	2
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 600 354	11 584 467
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-5 365 427	-4 868 532
Övriga externa kostnader	6	-230 147	-219 878
Personalkostnader	7	-222 601	-191 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 768 366	-2 774 823
Summa rörelsekostnader		-8 586 541	-8 054 930
Rörelseresultat		3 013 813	3 529 537
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	61 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-88 015	616 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 928 869	-5 019 595
Summa finansiella poster		-4 016 884	-4 341 083
Resultat efter finansiella poster		-1 003 071	-811 546
Resultat före skatt		-1 003 071	-811 546
Skatter			
Ändrad skatt p.g.a. omtaxering		0	222 113
Årets resultat		-1 003 071	-589 433

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	379 472 156	382 089 006
Fastighetsförbättringar	10	146 058	247 621
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	0	49 953
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>379 618 214</i>	<i>382 386 580</i>
Summa anläggningstillgångar		379 618 214	382 386 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		22 444	6 499
Övriga fordringar		153 704	212 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		851 576	773 875
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 027 724</i>	<i>992 661</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 005 312	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>2 005 312</i>	<i>2 000 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 383 198	4 253 968
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 383 198</i>	<i>4 253 968</i>
Summa omsättningstillgångar		8 416 234	7 246 629
SUMMA TILLGÅNGAR		388 034 448	389 633 209

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		3 056 321	2 734 964
<i>Summa bundet eget kapital</i>		257 288 321	256 966 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		613 086	1 523 876
Årets resultat		-1 003 071	-589 433
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-389 985	934 443
Summa eget kapital		256 898 336	257 901 407
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	127 586 805	128 356 605
Summa långfristiga skulder		127 586 805	128 356 605
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	769 800	769 800
Depositioner och förskott från boende		6 800	38 678
Leverantörsskulder		879 329	750 935
Skatteskulder		401 352	304 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 492 026	1 511 408
Summa kortfristiga skulder		3 549 307	3 375 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 034 448	389 633 209
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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	2015	2014
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 676
	Ersättning drift- och underhållsavtal	277 620	277 620
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 260 655	1 246 169
	Hysesintäkter förråd	5 000	4 000
		11 599 931	11 584 465

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2015	2014
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	47 065	84 130
	Reparationer dörrar och lås invändigt	6 799	5 918
	Reparationer VA	16 388	28 424
	Reparationer värme	740	0
	Reparationer ventilation	45 183	57 861
	Reparationer el och armaturer	2 839	5 265
	Reparationer hissar	116 650	243 507
	Reparationer portar	1 575	0
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	24 443	34 746
	Reparationer fasader	10 000	0
	Reparationer fönster	0	494
	Reparationer dörrar	0	3 450
		271 682	463 795

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2015	2014
	Elinstallationer	26 844	151 643
	OVK-besiktning	118 200	0
	Fasader	92 975	0
		238 019	151 643

Årets kostnad för elinstallationer avser installation av värmekabel i hängränna, genomgång värmekabel utomhus m.m. Föregående års kostnad avsåg 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	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2015	2014
	Fastighetsskatt för lokaler	60 000	60 000
	Fastighetsavgift för bostäder	188 936	92 416
		248 936	152 416

Not 5	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	62 256	62 256
	Städning	376 839	361 540
	Hisservice och hissbesiktning	70 351	63 752
	Övriga serviceavtal	6 126	5 961
	Övriga besiktningar och kontroller	4 200	0
	Radonmätning	0	16 150
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	31 500	31 500
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 378 650	1 209 600
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	44 000
	El	368 966	395 385
	Uppvärmning	1 471 598	1 461 955
	Vatten	203 752	197 553
	Avfallshantering	109 618	105 636
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	184 942	122 832
	Självrisker	0	17 600
	Försäkringsersättningar	-45 052	-332 542
	Kabel-TV	132 260	130 716
	Bredband	206 784	206 784
		4 606 790	4 100 678

Premien för fastighetsförsäkringen har ökat kraftigt. Detta beror dels på en generell höjning av premierna för fastighetsförsäkringar men även på att föreningen har haft vattenskador.

Not 6	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Kreditupplysningar	4 877	4 879
	Kontorsmaterial	1 266	102
	Telefoni och porto	27 808	25 552
	IT-kostnader	1 785	1 455
	Revisionsarvode	17 000	18 125
	Möteskostnader	15 891	3 749
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	132 252	129 500
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 425	9 365
	Övriga administrationskostnader	900	1 018
	Bankkostnader	4 297	5 272
	Övriga externa tjänster	0	6 440
	Övriga externa kostnader	479	0
	Förbrukningsinventarier	11 845	11 576
	Förbrukningsmaterial	5 197	2 845
	Uppdatering av underhållsplan	3 125	0
		230 147	219 878

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser nya nyckeltaggar, dator och skyltar.

Not 7	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	178 000	152 000
	Sociala avgifter	44 601	39 697
		222 601	191 697

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2015	2014
	Räntekostnader avseende hypotekslån	1 251 893	2 342 970
	Ränteintäkter avseende räntederivat	96 512	-587 867
	Räntekostnader avseende räntederivat	2 676 275	2 676 105
		4 024 680	4 431 208

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	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 933 494	-5 319 769
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-10 547 219	-7 933 494
	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	-18 750	-15 625
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 125	-3 125
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-21 875	-18 750
	Redovisat värde	379 472 156	382 089 006
	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	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-768 018	-666 455
	Årets avskrivningar	-101 563	-101 563
	Utgående avskrivningar	-869 581	-768 018
	Redovisat värde	146 058	247 621

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

Not 11	Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-149 358	-141 649
	Årets avskrivningar	-1 249	-7 709
	Utgående avskrivningar	-150 607	-149 358
	Redovisat värde	0	1 249

Not 12	Installation bredband	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-438 309	-389 608
	Årets avskrivningar	-48 704	-48 701
	Utgående avskrivningar	-487 013	-438 309
	Redovisat värde	0	48 704

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
	Fasträntepacering, 2015-12-04--2016-03-04, ränta 0,15 %	2 005 312	0
	Fasträntepacering, 2014-12-01--2015-03-02, ränta 0,75 %	0	2 000 000
		2 005 312	2 000 000

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	2 734 964	1 523 876	-589 433
	<i>Disposition av f.g. års resultat:</i>					
	Balanseras i ny räkning				-589 433	589 433
	Förändring av yttre fond			321 357	-321 357	
	Årets resultat					-1 003 071
	Belopp vid årets utgång	90 229 000	164 003 000	3 056 321	613 086	-1 003 071

Förändring av fond för yttre underhåll består av avsättning till fonden med 473.000 kr i enlighet med underhållsplanen samt ianspråktagande av fonden med 151.643 kr för utfört planerat periodiskt underhåll under 2014. Beslutet om resultatdispositionen fattades på ordinarie föreningsstämma 2015-05-28.

Not 15	Fastighetslån och derivat	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,386 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,307 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,283 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2016-05-18, ränta 1,77 %	38 356 605	39 126 405
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-769 800	-769 800
		127 586 805	128 356 605

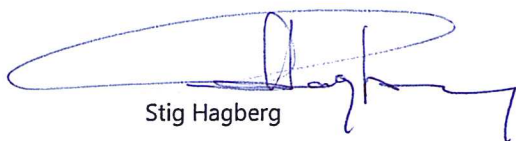
Lånet med fast ränta amorteras med 769.800 kr per år. Övriga tre lån är amorteringsfria.

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 0,70 % jämfört med hypotekslånen. De fasta räntor föreningen för närvarande betalar uppgår till 3,99 % för lånet med tremånadersränta om 0,386 %, 3,43 % för lånet med tremånadersränta om 0,307 % och 2,95 % för lånet med 3-månaders ränta om 0,283 %. 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 39.126.405 kr som löper med en fast ränta på 1,77 % t.o.m. 2016-05-18.

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 19 / 4 - 2016



Stig Hagberg



Lars-Göran Eidstrand



Helene Nilsson

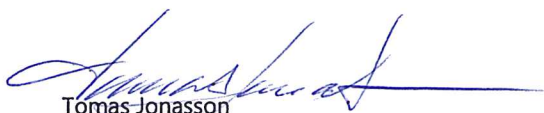


Martin Gadman



Henrik Munkhammar

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2016



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tulpanträdet, för år 2015

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 2015 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 år 2015.

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.

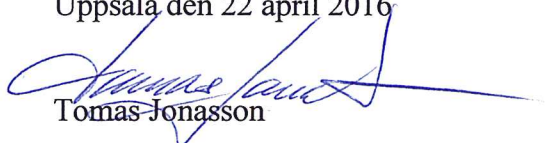
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22 april 2016


Tomas Jonasson
Godkänd revisor