

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 17
- Underskrifter	17

AA. *W*
M
EB *sh*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-08. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-02-12 fastigheten Sjöstöveln 2.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 2-9 våningar med källare. Totalt finns 166 lägenheter varav en 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 en föreningslokal och två gästlägenheter.

På fastigheten finns även ett garage bestående av 117 parkeringsplatser, varav 3 st är utrustade med elladdstationer, samt fyra parkeringsplatser utomhus.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 355 200 000 kr varav markvärdet motsvarar 88 000 000 kr och byggnadsvärdet 267 200 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2025.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa fram till 2022-10-31. Från 2022-11-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status och långsiktiga värde

Föreningens byggnad uppfördes ursprungligen 1968. Efter omfattande om- och tillbyggnader har fastigheten åsatts nybyggnadsår 2004. Något riktigt omfattande underhållsbehov har därmed ännu inte funnits.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning årligen göras till fonden för yttre underhåll med minst 25 kr/kvm bostadsarea, vilket motsvarar 352 875 kr per år. De fonderade medlen avser att bidra till det planerade periodiska underhållet för fastigheten. Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att detta underhåll utförs.

Detta har medfört att föreningen valt att, genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en detaljerad underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen ska uppdateras vid behov. Detta har senast skett under 2021.

AA
RB ok

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 uthyrbningsbara arean, UBA, till 83 kr per kvadratmeter och år eller totalt 1 172 000 kr per år.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen dock att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden som f.n. är 64 kr per kvadratmeter UBA och år eller totalt 903 000 kr 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 150 000 kr per lägenhet exklusive badrum.

Utförda större underhållsåtgärder/investeringar:	År
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
Brandskydds kontroll/viss brandtätning	2017
Arbeten avseende el och armaturer i framförallt garaget	2017
Byte schaktdörrar hiss på bottenvåning och plan 1	2017
Målning av hisspartier samt golv och vägg vid hiss	2017
Ommålning fyra entré-/dörrpartier	2017
OVK-besiktning	2018
Kontroll, rensning och tätning hängrännor och stuprör	2018
Ombyggnation av armaturer till LED	2018-2019
Installation av elladdstationer i garaget	2019
Installation av kamerasytem i entréer	2019
Underhåll golvmattor i korridorer	2019-2020
Putslagning fasad	2019
Byte utrustning avseende värme och ventilation	2019
Underhåll skärmväggar och överliggare altaner	2019
Installation av frånluftsvärmeåtervinning från garaget	2020
Utbyte av styr- och reglersystem för energieffektivisering	2020
Byte två armaturer i tak utomhus	2020
Ombyggnation av apparatskåp för fläktar/ventilation	2021
OVK-besiktning	2021
Rensning av avloppsstammar	2021
Byte av styrsystem, modernisering av 4 st hissar	2022
Genomgång och byte av rökdetektorer	2022
Statusbesiktning yttertak, rensning hängrännor	2022
Lägenhetsbesiktning av samtliga lägenheter utförd av Anticimex	2022

för att konstatera vattenskador och risker för kommande skador.

Installationen av frånluftsvärmeåtervinningen i garaget år 2020 ska enligt investeringskalkylen spara ca 300 MWh/år i fjärrvärme vilket då motsvarade en inbesparing av kostnaderna på ca 410 000 kronor/år. Enligt aggregatmätning för helåret 2021 uppgår verklig inbesparing till ca 400 MWh vilket då motsvarade ca 500 000 kronor. Under helåret 2022 uppgick inbesparing till ca 600 MWh. Ser man till uppvärmningskostnaderna i resultaträkningen syns en besparing om ca 150 000 kr, men besparingen påverkas också av yttre temperatur och Stockholm Exergis pris på fjärrvärme. Styrelsen jobbar aktivt med att hitta ytterligare åtgärder för energibesparingar.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet t.o.m. 2029 att uppgå till ca 2 000 000 kr. Merparten av underhållet t.o.m. 2029 avser OVK-besiktningar vart tredje år, rensning av ventilationskanaler, rensning av avloppsstammar, golvvård i korridorer samt åtgärder av elinstallationer.

AA
RB
du

Fastighetsförvaltning

Avtal för fastighetsskötsel finns tecknat med Åkerlunds Fastighetservice AB. Lokalvård sköts av Chris städfirma. För ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Utöver dessa så finns serviceavtal tecknade med fler företag t.ex. inom el, ventilation, brandskydd och undercentral.

Styrelse, revisorer och valberedning

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

Mika Eskelinen	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2024
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig	T.o.m. stämman 2023
Daniel Ramström	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Albina Abdulina	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Rolf Blomster	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Claes Modess	Suppleant	T.o.m. stämman 2023
Annelill Birkeland	Suppleant	T.o.m. stämman 2023
Staffan Knutsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2023

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

Styrelsen har under året hållit 12 (f. år 12) st protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam från och med 2022-11-01. Tidigare har försäkringen legat hos Trygg Hansa.

Revisorer

BOREV Revision AB
Tomas Ericsson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Valberedning

Thomas Bergman Sammankallande
Toivo Orgrnets
Elin Rawet
Yucong Liang

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är god. Årsavgifterna har fram till 2023 kunnat hållas oförändrade sedan 2012 då de höjdes med 8 %. För att möta ökade el och räntekostnader samt kostnadsökningar från leverantörer höjdes årsavgiften med 4% från och med 2023-01-01, risk finns för ytterligare höjningar under 2023.

Räntekänsligheten i förhållande till årsavgiften är 10,76%, vilket innebär att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% påverkas årsavgiften med 10,76%. Budgeterad genomsnittlig ranta 2023 är 2,64%. Men då räntelaget idag (mars 2023) är högre än förväntat förmodas räntekostnaderna bli högre än budgeterat.

Föreningens resultat har för 2022 visar ett underskott på 1 921 042 kr. Byte av hissar samt andra underhållsåtgärder av periodisk art har uppgått till 1 807 975 kr. Räntekostnaderna har ökat med ca 282 000 kr, samt att vattenskadorna har kostat ca 821 000 kr. Netto ca 626 000 kr efter försäkringsersättning.

Fastighetslån

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 108 231 705 (f. år 110 231 705) kr vid årets utgång. För vidare information om räntesatser, amorteringsvillkor, villkorsändringsdagar hänvisas till not.

AA
BT
R
R
R

Föreningens skattessituation

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 2022 uppgått till 1.519 kr per bostad. För 2023 kommer avgiften att uppgå till 1.589 kr per bostad. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de åtgärder som har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även reparationsarbeten utförts i större omfattning än tidigare år. Det har varit en hel del inbrott som genererat kostnader för dörrar och lås. Det är framför allt flera vattenskadorna i bostäder som har medfört stora kostnader. En del av vattenskadorna har uppstått genom läckage från tak/terrasser medan andra uppstått i bostäderna. Till viss del har försäkringsersättning kunnat erhållas. Byte till större entrémattor för att minska grus och smuts som kan orsaka skador på hissar och korridormattor har gjorts. I övrigt har även mindre reparationsåtgärder av mer normal omfattning utförts under året. Dessa redovisas i noten löpande reparationer och underhåll.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. 39 medlemmar närvarade. Stämman behandlade de obligatoriska punkterna angående föreningens ekonomi och förvaltning samt 2 st motioner.

Föreningen hade vid årets utgång 226 (f. år 227) medlemmar. Under året tillkom 14 nya medlemmar samtidigt som 15 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 9 (f. år 8 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 47.626 (f.g. år 49.395) kr. Därutöver har 1 bostadsrätt helt eller delvis bytt ägare genom bodelning, gåva eller arvskifte.

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

Samfällighetsföreningar och gemensamma anläggningar och utrymmen

Föreningen är delägare i Sjöstövelns SFF, tidigare GA 1, som registrerades hos Lantmäteriet 2010-12-29. Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 44 %. Övriga delägare är fastigheten Sjöstöveln 3 (Bokbacken Fastigheter AB), fastigheten Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) samt fastigheten Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken). I samfälligheten förvaltas i huvudsak kör- och gångvägar för tillfarter och passager samt anordningar och installationer för avvattning 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).

AA
RB
sk

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	11 586	11 596	11 648	11 630	11 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 921	703	1 185	181	153
Soliditet, %	70	69	69	68	68
Eget kapital, tkr	255 541	257 462	256 759	255 574	255 393
Taxeringsvärde, tkr	355 200	288 800	288 800	288 800	244 400
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	712
Elkostnad kr/kvm totalarea	52	33	26	33	35
Värmekostnad kr/kvm totalarea	90	104	101	114	112
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	19	19	18	17	17
Likvida medel vid årets utgång, tkr	2 697	3 077	4 723	5 354	5 074
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	108 232	110 232	115 232	117 232	119 832
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	7 668	7 810	8 164	8 305	8 490
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	30,47	38,17	39,90	40,59	49,03
Räntekänslighet/årsavgifter %	10,76%	10,96%	11,46%	11,66%	11,92%
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	0,91	1,48	1,76	2,07
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	64	54	58	50	49
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-26	-4	-32	-7	-50
Antal överlåtelse	10	8	8	13	14
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	47 626	49 395	43 283	41 973	42 477

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

AA
DK
Z RB
JK

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 232 000	5 208 424	-2 681 294	703 133
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			703 133	-703 133
Reservering yttre fond		903 000	-903 000	
lanspråktagande yttre fond		-368 430	368 430	
Årets resultat				-1 921 042
Belopp vid årets utgång	254 232 000	5 742 994	-2 512 731	-1 921 042

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 512 731
Årets resultat	-1 921 042
<i>Summa</i>	<i>-4 433 773</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	903 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 807 975
Balanseras i ny räkning	-3 528 798
<i>Summa</i>	<i>-4 433 773</i>

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

AA
Z AB
DK
JK

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	11 585 628	11 596 486
Övriga rörelseintäkter		0	52 393
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 585 628	11 648 879
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-8 660 247	-6 558 070
Övriga externa kostnader	7	-315 052	-275 363
Personalkostnader	8	-358 166	-219 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 866 446	-2 866 442
Summa rörelsekostnader		-12 199 911	-9 919 399
Rörelseresultat		-614 283	1 729 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 104	-184
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 307 863	-1 026 163
Summa finansiella poster		-1 306 759	-1 026 347
Resultat efter finansiella poster		-1 921 042	703 133
Resultat före skatt		-1 921 042	703 133
Årets resultat		-1 921 042	703 133

AA
Z RB da

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	361 166 706	363 780 431
Fastighetsförbättringar	11	0	5 374
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13, 14	1 942 510	2 189 857
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		363 109 216	365 975 662
Summa anläggningstillgångar		363 109 216	365 975 662
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		19 413	19 800
Övriga fordringar		323 923	285 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		793 453	1 106 846
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 136 789	1 412 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 696 909	3 076 639
<i>Summa kassa och bank</i>		2 696 909	3 076 639
Summa omsättningstillgångar		3 833 698	4 489 023
SUMMA TILLGÅNGAR		366 942 914	370 464 685

AA
OK W
Z RB dk

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll	5 742 994	5 208 424
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>259 974 994</i>	<i>259 440 424</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 512 731	-2 681 294
Årets resultat	-1 921 042	703 133
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 433 773</i>	<i>-1 978 161</i>
Summa eget kapital	255 541 221	257 462 263
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 22 400 000	47 800 000
Summa långfristiga skulder	22 400 000	47 800 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 85 831 705	62 431 705
Depositioner och förskott från boende	22 106	22 356
Leverantörsskulder	1 247 166	964 302
Skatteskulder	602 656	574 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 298 060	1 209 083
Summa kortfristiga skulder	89 001 693	65 202 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	366 942 914	370 464 685

AA
DR
RB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 94 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningar enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar. Nedanstående avskrivningstider används:

	Procent	År
Byggnader och mark	1,06	94
Fastighetsförbättringar	10,00	10
Inventarier, verktyg och installationer	10,00-20,00	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 656
Ersättning drift- och underhållsavtal	319 620	312 252
Hysesintäkter garage enligt avtal	1 204 954	1 221 978
Hysesintäkter förråd	1 500	2 000
Avgifter för nyckelbrickor	2 900	3 600
Öresutjämning	-2	1
Summa	11 585 628	11 596 487

AA
Z
RB
ch

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	820 797	257 116
	Reparationer trapphus	0	5 663
	Reparationer dörrar och lås invändigt	25 011	49 579
	Reparationer VA	119 282	48 307
	Reparationer värme	5 500	9 998
	Reparationer ventilation	3 113	959
	Reparationer el och armaturer	14 961	0
	Reparationer porttelefoner	0	26 436
	Reparationer hissar	4 888	11 067
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	11 389	17 444
	Reparationer fasader	45 596	0
	Reparationer fönster	5 138	14 429
	Reparationer tak	0	53 594
	Reparation dörrar/altandörrar	153 530	52 967
	Reparation garage- och p-platser	20 493	0
	Summa	1 229 698	547 559

Försäkringsersättning om 195.331 kr har erhållits för kostnader avseende vattenskador/försäkringsärenden. Denna redovisas dock under noten driftkostnader.

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2022	2021
	Trapphus/korridorer	0	62 437
	VA-installationer	0	122 500
	Ventilationssystem	89 125	55 493
	OVK-besiktning	0	122 500
	Garage- och p-platser	0	5 500
	Hissar	1 703 850	0
	Tak	15 000	0
	Summa	1 807 975	368 430

Genomgång och utbyte av rökdetektorer har utförts, byte av fyra hissar samt statusbesiktning av yttertak med rensning av dagvattensilår.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 903.000 kr i enlighet med rekommendationen i föreningens underhållsplan och att årets kostnader om 1.807.975 kr för planerat periodiskt underhåll ianspråkats ur fonden för yttre underhåll.

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsskatt för lokaler	82 000	68 000
	Fastighetsavgift för bostäder	230 888	221 768
	Summa	312 888	289 768

AA
DK
RBoh

Not 6	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel samt bevakning/snöröjning tak	75 380	157 513
	Städning	421 266	437 891
	Hisservice och hissbesiktning	87 255	84 744
	Övriga serviceavtal	41 277	64 202
	Övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd	49 727	61 852
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	33 000	22 000
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	17 600
	El	736 271	468 019
	Uppvärmning	1 314 002	1 470 540
	Vatten	274 602	261 807
	Avfallshantering	154 043	157 952
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	357 551	353 282
	Försäkringsersättningar	-195 331	-49 080
	TV	152 789	148 403
	Bredband	177 288	177 288
	Anticimex vattenförsäkring	68 267	0
	Summa	5 309 687	5 352 313

Till skillnad från föregående år har ingen taksrottning krävts vid fyra tillfällen.

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

Elkostnaden har ökat kraftigt jämfört mot föregående år. Detta beror på att föreningen har ett rörligt elprisavtal.

Not 7	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Kreditupplysningar	3 750	1 980
	Kontorsmaterial	44	79
	Hiss- och porttelefoni samt porto	34 853	33 209
	IT-kostnader	1 908	2 176
	Revisionsarvode	20 575	19 000
	Möteskostnader	19 608	24 260
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	162 124	155 752
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	6 252	6 248
	Övriga administrationskostnader	800	700
	Bankkostnader	2 500	5 585
	Förenings-/medlemsavgifter	9 360	9 260
	Övriga externa kostnader	0	1 880
	Förbrukningsinventarier	40 935	9 045
	Förbrukningsmaterial	468	564
	Uppdatering av underhållsplan	0	5 625
	Korttidshyra av inventarier och verktyg	11 875	0
	Summa	315 052	275 363

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

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser nya entrémattor samt en projektor.

AA
dk
RB
m

Not 8	Personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	279 933	181 700
	Sociala avgifter	78 233	37 824
	Summa	358 166	219 524

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodena till 5 prisbasbelopp per verksamhetsår, vilket för föreningen normalt sett är juni-maj. Att styrelsearvodena är högre än föregående år beror på att stämman 2022 beslutade att styrelsen skulle ha ytterligare ett prisbasbelopp retroaktivt samt att en styrelseledamot har valt att avstå sin del av arvudet föregående år.

Not 9	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2022	2021
	Räntekostnader avseende hypotekslån	1 307 303	995 448
	Ränteintäkter avseende räntederivat	0	736
	Räntekostnader avseende räntederivat	0	30 155
	Summa	1 307 303	1 026 339

Räntederivat består av en s.k. ränteswap. Även om ett räntederivat är att beteckna som ett fristående finansiellt instrument redovisas det här tillsammans med räntekostnaderna för hypotekslånen. Detta då tanken med räntederivat är att säkra en stabil räntenivå samtidigt som föreningen bibehåller viss flexibilitet avseende löptider på låneportföljen. Den kvarvarande ränteswapen har avslutats per 2021-01-27.

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

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-26 229 569	-23 615 844
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-28 843 294	-26 229 569
	Ingående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	139 031 250	139 031 250
	Utgående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	139 031 250	139 031 250
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-31 250	-31 250
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-31 250	-31 250
	Redovisat värde	361 166 706	363 780 431

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 355 200 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 267 200 000 kr och markvärdet till 88 000 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 8 200 000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 259 000 000 kr.

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 139 000 000 kr och är inte föremål för avskrivningar. En eventuell värdenedgång på mark hanteras genom att nedskrivning görs. Markanläggningen i form av stängsel är slutavskriven 2018.

lj AA
RB ch ox

Not 11	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-1 010 265	-1 004 895
	Årets avskrivningar	-5 374	-5 370
	Utgående avskrivningar	-1 015 639	-1 010 265
	Redovisat värde	0	5 374

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

Not 12	Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
	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 13	Installation av bredband	2022-12-31	2021-12-31
	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

AA
Z RB

Not 14	Installation av frånluftsvärmeåtervinning/energieffektivisering	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 473 470	2 175 970
	Inköp	0	297 500
	Utgående anskaffningsvärden	2 473 470	2 473 470
	Ingående avskrivningar	-283 613	-36 266
	Årets avskrivningar	-247 347	-247 347
	Utgående avskrivningar	-530 960	-283 613
	Redovisat värde	1 942 510	2 189 857

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

Not 15	Fastighetslån och derivat	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 2,537 %	27 000 000	27 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 2,673 %	33 431 705	33 431 705
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2023-05-15, ränta 1,35 %	24 600 000	25 800 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2024-05-22, ränta 1,09 %	23 200 000	24 000 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-800 000	-2 000 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-85 031 705	-60 431 705
	Summa	22 400 000	47 800 000

Föreningen har två lån om totalt 60.431.705 kr som löper med tremånadersränta. Båda lånen har en ränta kopplad till Stibor 3 mån. Det första med ett påslag på 0,50 (f. år 0,70) % och det andra med ett påslag på 0,47 (f. år 0,75) %.

Övriga två lån om totalt 47.800.000 kr är bundna på längre löptider. Det ena är bundet till 2023-05-15 till en ränta om 1,35 % och amorteras löpande med 1.200.000 kr per år. Det andra är bundet till 2024-05-22 till en ränta om 1,09 % och amorteras löpande med 800.000 kr per år.

Med anledning av att föreningen innehar tre lån om 85.031.705 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

2023-02-07 har lånet på 27.000.000 kr omförhandlats. Styrelsen har valt att binda lånet 1 år, från 2023-02-07--2024-02-07 till en ränta om ca 3,82%.

AA
RB
RB

Not 16	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
	Summa ställda säkerheter	136 000 000	136 000 000

UNDERSKRIFTER

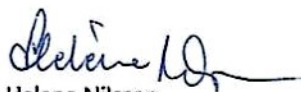
Hägersten den 11/4 2023



Mika Eskelinen



Rolf Blomster



Helene Nilsson



Daniel Ramström



Albina Abdulina

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-20

Borev Revision AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är obcroende 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 20 april 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor