

BRF TULPANTRÄDET

Org nr 769609-4221

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

2

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized initials and names.

Styrelsen för Brf Tulpanträdet, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 12 februari 2004 fastigheten Sjöstöveln 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 2-9 våningar med källare. Totalt finns 152 bostadsrätter varav en gruppbostad innehållande sex lägenheter med en gemensam lägenhet samt sex satellitlägenheter och för dem en gemensam lägenhet. Totalt sett finns således 166 lägenheter. Därtill finns 118 garageplatser samt ca 22 bilplatser på tomtmark för gästparkering.

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 boytan är ca 14 115 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, d.v.s. 352 875 kr per år, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

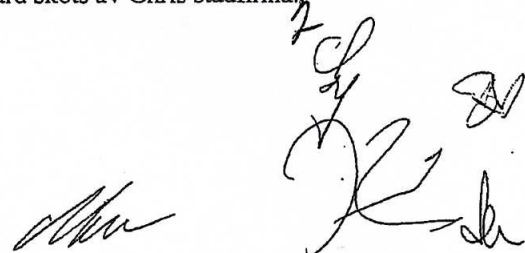
Styrelsen har beslutat om att upprätta en 30-årig underhållsplan för föreningens fastighet under 2010. Kontakt har tagits med Oksätra konsult för detta. Föreningens tak har besiktigats under 2009 och en åtgärdsplan har utformats. Taken har under 2009 tvättats.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom upplåningskostnader som hålls på en låg nivå, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Jouravtal med WIAB finns tecknat. Avtalet förlängs för ettårsperioder. Lokalvård sköts av Chris städfirma.



Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Amortering år 2010
Nordea	34 000 000	1,255 %	rörligt	33 212 434	183 246
Nordea	34 000 000	1,255 %	rörligt	33 201 231	183 246
Nordea	34 000 000	1,255 %	rörligt	33 238 003	183 246
Nordea	<u>34 000 000</u>	1,255 %	rörligt	<u>33 273 023</u>	<u>183 246</u>
	136 000 000		totalt	132.924.691	732 984

Samtliga lån hos Nordea har vid årets utgång rörlig ränta. Lånet om 33 442 313 kr löpte t.o.m. 2009-08-19 med en bunden ränta på 4,34 %.

Föreningen har under året haft tre ränteswappar tecknade med ovanstående lån som grund. Två av swapparna har medfört att föreningen har betalat en fast ränta (3,59% respektive 4,09%) till Nordea samtidigt som Nordea har betalat en rörlig ränta (Stibor 3 månader) till föreningen. För den tredje swappen, som hade det bundna lånet som grund, gällde att föreningen betalade en rörlig ränta samtidigt som en fast ränta erhöles (3,99%). Avräkning har skett kvartalsvis. I och med att det bundna lånet villkorsändrades stängdes också den tredje ränteswappen. Föreningen har därefter endast haft de två andra ränteswapparna aktiva.

Ränteuppgifterna ovan avser förhållandet 2009-12-31.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2004 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2004. Därmed betalar föreningen f.n. endast fastighetsskatt avseende lokaler. Skatten avseende garage/lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet avseende lokaldelarna. Enligt nu gällande regler kommer föreningen fr.o.m. 2010 att behöva betala halv fastighetsavgift för bostadsdelen. Fr.o.m. 2015 utgår full fastighetsavgift.

Den statliga fastighetsskatten, har fr.o.m. 2008, övergått till att bli en kommunal fastighetsavgift avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad. Denna avgift har under år 2009 uppgått till 1 272 kr per lägenhet om föreningen betalar full avgift. Avgiften indexerats årligen genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Inkomstskatt

Den statliga schablonberäknade inkomstskatten avskaffades fr.o.m. den 1 januari 2007. Föreningen inkomstbeskattas istället med f.n. 26,3 % på eventuella kapitalintäkter. Avdrag medges inte för kapitalkostnader som är att hänföra direkt till fastigheten. Däremot medges avdrag för de kapitalkostnader som är att hänföra till räntederivat, då dessa av Skatteverket betraktas som fristående finansiella instrument utan koppling till fastigheten.

Räntebidrag

Föreningen har per 28 oktober 2004 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,91 %. I oktober 2009 justerades subventionsräntan till 3,62 %.

Räntebidrag lämnas med 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, för nybyggnadsdelen 33 139 000 kr och för ombyggnadsdelen 97 460 000 kr. Räntebidragen minskar och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2009 uppgick bidragsandelen till 10 % avseende både nybyggnadsdelen och ombyggnadsdelen. Under 2010 minskar bidragsandelen till 7 %.

Nyckeltal

	2009	2008	2007
Genomsnittlig upplåningskostnad %	3,16	4,46	4,00
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9 417	9 465	9 509
Lån i förhållande till tax värde %	67,81	68,15	68,47
Fastighetens belåningsgrad %	33,82	34,00	34,03
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	660	622	622

Genomsnittlig upplåningskostnad definieras som bokförd upplåningskostnad i form av ränta på fastighetslån samt nettoflödet från räntederivat i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. 2008 var flödet från räntederivaten positivt varför även den skattebelastning som uppstått ingår i upplåningskostnaden vid beräkningen ovan. Om man bortser från skattebelastningen uppgick den genomsnittliga upplåningskostnaden till 4,30 % under 2008. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal finns tecknat med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 233 (236) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (24) överlåtelse skett. En andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen under året

Gemensamma anläggningar och utrymmen

Föreningen är delaktig i GA 1 avseende vägar tillsammans med fastigheten Sjöstöveln 3 (Kungsleden Äldreboende AB), fastigheten Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) och fastigheten Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken). Föreningens andel är 44 %. Sjöstöveln 2, Sjöstöveln 4 och Sjöstöveln 5 har överklagat andelstalen till Nacka Tingsrätt.

Föreningen är även delaktig i GA 2 avseende gästparkering, garage, gård, poolanläggning, gemensamhetslokaler, gästlägenhet, gästrum, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning. Anläggningarna är belägna inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 4. Föreningens andel är 63 %. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2, Sjöstöveln 4 och Sjöstöveln 5.

Föreningen är delaktig i GA 4 avseende gemensam grundsula längs gränsen mellan fastigheterna. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 4. Föreningens andel är 50 %. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 4.

Föreningen är delaktig i GA 5 avseende gemensam grundsula längs gränsen mellan fastigheterna. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 5. Föreningens andel är 50 %. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och Sjöstöveln 5.

7



CF
ZK

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Årsavgifterna höjdes med 6 % fr.o.m. den 1 januari 2009.

Åtgärder har utförts avseende ventilationen efter den OVK-besiktning som utfördes 2008. Ombesiktning har därefter gjorts.

Föreningsstämma hölls den 10 juni 2009.

Informationsmöte med presentation av budget för 2010 hölls den 3 december 2009.

Vårstädning har genomförts.

Förbättringar har gjorts av skalskyddet. Föreningen har därvid bytt en del lås och dörrar.

Föreningen har förbättrat rabatter med ny jord och växter.

Takrengöring har utförts.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om att årsavgifterna kommer att vara oförändrade under 2010.

En fullständig underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år kommer att upprättas under 2010.

Gemensamhetsanläggningarna, GA 1, GA 2, GA 4 och GA 5 som har varit under bildande kommer formellt att bildas under 2010.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2009 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Stig Hagberg	Ledamot	Ordförande
Helene Nilsson	Ledamot	Ekonomi
Lars Innings	Ledamot	
Jan Edén	Ledamot	
Marcus Leidner	Ledamot	
Joakim Byqvist	Suppleant	
Lars-Göran Eidstrand	Suppleant	
Ing-Britt Holmström	Suppleant	
Bo Björklund	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 (10) st protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

2



Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ing-Marie Bäcksäter Sammankallande
Jenni Vipusaari

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 juli 2003.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	773 719
årets vinst	1 132 205
	1 905 924

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	352 875
av fond för yttre underhåll ianspråktas	- 150 000
i ny räkning överföres	1 703 049
	1 905 924

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

7

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'Mats'. To its right, there is a large, stylized signature that looks like 'Johan'. Further right, there are initials 'G' and 'BH' written above the word 'In'.

RESULTATRÄKNING	NOT	090101 -091231	080101 -081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		9 311 724	8 784 720
Hysesintäkter förråd och föreningslokal		26 700	22 200
Hysesintäkter garage och p-platser		1 219 112	1 126 444
Övriga rörelseintäkter	1	94 160	46 200
Summa intäkter		10 651 696	9 979 564
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-1 332 916	-1 289 368
Periodiskt underhåll	3	-150 000	0
Taxebundna kostnader	4	-2 360 492	-2 292 784
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-90 442	-85 722
Bredband		-268 920	-268 920
Kabel-TV		-178 484	-168 548
Fastighetsskatt		-40 330	-40 330
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 421 584	-4 145 672
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	5	-94 910	-46 292
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	6	-103 015	-104 715
Revisionsarvode		-34 375	-28 625
Arvode för ekonomisk förvaltning	7	-131 411	-132 440
Garage- och parkeringskostnader		-290 392	-181 724
Övriga externa kostnader		-3 271	-4 450
Summa övriga externa kostnader		-657 374	-498 245
Avskrivningar	8,9,9,10	-760 615	-735 438
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 812 123	4 600 209
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från försäljning av värdepapper	10	-89 265	9 506
Övriga ränteintäkter		22 440	12 292
Nedskrivning av finansiella omsättningsstillgångar	10	99 378	-99 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 167	-4 392
Räntekostnader för fastighetslån	11	-4 214 319	-5 754 534
Avgår räntebidrag		504 013	714 899
Summa resultat från finansiella investeringar		-3 679 921	-5 121 607
RESULTAT FÖRE SKATT		1 132 202	-521 399
Skatt		3	-228 503
ÅRETS RESULTAT		1 132 205	-749 902

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	387 205 435	387 796 368
Markanläggning	8	28 125	0
Installationer	12	977 831	972 793
Inventarier	13	19 870	41 533
Summa materiella anläggningstillgångar		388 231 261	388 810 694

Summa anläggningstillgångar

388 231 261 388 810 694

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		5 239	6 191
Skattekonto		269 995	48 137
Övriga fordringar		69 949	46 224
Avräkningskonto förvaltare		1 746 257	775 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	648 394	877 430
Summa kortfristiga fordringar		2 739 834	1 753 598

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	10	1 300 000	1 790 291
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	1 790 291

Kassa och bank

Handkassa		4 101	128
Bank		788 039	623 873
Summa kassa och bank		792 140	624 001

Summa omsättningstillgångar

4 831 974 4 167 890

SUMMA TILLGÅNGAR

393 063 235 392 978 584

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

3

1 529 125

1 176 250

Inbetalda insatser

90 229 000

90 229 000

Upplåtelseavgifter

164 003 000

164 003 000

Summa bundet eget kapital

255 761 125

255 408 250

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

773 719

1 876 496

Årets resultat

1 132 205

-749 902

Summa fritt eget kapital

1 905 924

1 126 594

Summa eget kapital

257 667 049

256 534 844

Långfristiga skulder

Fastighetslån

132 191 707

132 881 103

Summa långfristiga skulder

132 191 707

132 881 103

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

732 984

717 428

Leverantörsskulder

326 127

281 997

Skatteskulder

356 177

363 818

Övriga kortfristiga skulder

6 800

6 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 782 391

2 192 594

Summa kortfristiga skulder

3 204 479

3 562 637

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

393 063 235

392 978 584

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

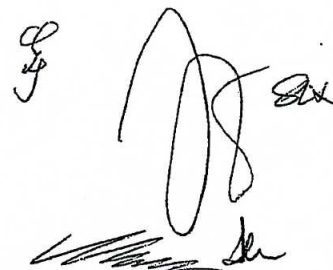
136 000 000

136 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

T.o.m. 2007 har avskrivningar på byggnad följt den långfristiga finansieringen, vilket har inneburit att avskrivningar har skett i enlighet med den amorteringsplan för lånen som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Fr.o.m. 2008 har föreningen övergått till en 100-årig progressiv annuitetsbaserad avskrivningsplan. Detta i och med att föreningen har fattat beslut om att upprätta en underhållsplan som kommer att styra storleken på de avsättningar som ska göras till fonden för yttre underhåll. Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Planerad avskrivning för 2010 uppgår till 771.480 kr.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredband och installationer	10 år
Inventarier	5 år
Markanläggning/markinventarier	10 år

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut har tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

✓



BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

T.o.m. 2007 har avskrivningar på byggnad följt den långfristiga finansieringen, vilket har inneburit att avskrivningar har skett i enlighet med den amorteringsplan för lånen som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Fr.o.m. 2008 har föreningen övergått till en 100-årig progressiv annuitetsbaserad avskrivningsplan. Detta i och med att föreningen har fattat beslut om att upprätta en underhållsplan som kommer att styra storleken på de avsättningar som ska göras till fonden för yttre underhåll. Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Planerad avskrivning för 2010 uppgår till 771.480 kr.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredband och installationer	10 år
Inventarier	5 år
Markanläggning/markinventarier	10 år

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut har tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.



NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Betalningspåminnelser	0	1 700
Krav	0	2 400
Övriga intäkter	49 960	7 100
Intäkter gästlägenhet	44 200	35 000
	94 160	46 200

2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	107 172	104 764
Städning	373 834	368 327
Gemensamhetsanläggning, GA 2	19 665	0
Hiss	66 725	59 310
OVK-besiktning	3 475	91 551
Reparationer ventilation	103 750	0
Snöröjning	50 000	9 804
Trädgårdsskötsel enligt avtal	86 250	45 721
Trädgård/utemiljö utöver avtal	90 537	5 383
Löpande reparationer fastighet	294 649	344 195
Reparationer tvättstugor	17 186	17 746
Förbrukningsinventarier	12 857	11 175
Förbrukningsmaterial	9 695	9 152
Bevakningskostnader	97 122	222 240
Öresutjämning	-1	0
	1 332 916	1 289 368

Årets kostnad för reparationer ventilation avser de utförda åtgärderna efter föregående års besiktningsanmärkningar vid OVK-besiktning. Årets kostnad för OVK-besiktning är hänförliga till ombesiktning. Snöröjningskostnaden är beräknad då faktura ännu inte erhållits från JM. Bevakningskostnaderna har minskat då avtalet med Securitas sades upp per 2009-05-26.

3 Periodiskt underhåll / Föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut om detta. Behörigt organ är föreningsstämman.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll varje år göras med minst 25 kr per kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Detta motsvarar 352 875 kr. Styrelsen föreslår att fonden för yttre underhåll ianspråk tas med 150 000 kr för årets periodiska underhåll som har bestått av takunderhåll.



4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	705 065	707 758
Uppvärmning	1 392 840	1 291 405
Vatten	165 746	153 419
Sophämtning	96 841	140 202
	2 360 492	2 292 784

5 Administrationskostnader

	2009	2008
Telefon & porto	20 961	22 490
IT-kostnader	16 809	1 267
Övriga administrationskostnader	20 880	9 158
Bankkostnader	2 427	1 692
Övriga främmande tjänster	32 033	9 885
Föreningsavgifter	1 800	1 800
	94 910	46 292

Årets kostnad för övriga främmande tjänster avser besiktning/underhållsplan för tak samt upprättandet av den obligatoriska energideklarationen.

6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala kostnader	23 015	24 715
	103 015	104 715

7 Arvode för ekonomisk förvaltning

	2009	2008
Arvode ekonomisk förvaltning	126 624	129 940
Ekonomisk förvaltning, uppdrag utöver avtal	4 787	2 500
	131 411	132 440

Uppdrag utöver avtal avser prognos angående fastighetslån och räntederivat, deltagande på årsstämma samt extrafakturerings



Brf Tulpanträdet
769609-4221

12(15)

8 Markanläggning

	2009	2008
Årets inköp avser staket.		
Ackumulerade anskaffningsvärden	31 250	0
Inköp	31 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar	-3 125	0
Årets avskrivningar	-3 125	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Utgående balans	28 125	0

9 Byggnader och mark

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden	251 010 000	251 010 000
Ingående anskaffningsvärde	251 010 000	251 010 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar	-2 213 632	-1 637 112
Ingående avskrivningar	-590 933	-576 520
Årets avskrivningar	-2 804 565	-2 213 632
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	139 000 000	139 000 000
Ingående anskaffningsvärde	139 000 000	139 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Bokfört värde byggnader och mark	387 205 435	387 796 368
Taxeringsvärden byggnader	161 033 000	161 033 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	196 033 000	196 033 000

Under år 2010 kommer ett nytt taxeringsvärde att fastställas för föreningens fastighet.

10 Värdepapper

	2009	2008
Nordea Aktieindexobligation	0	482 050
Nordea Stratega 10	0	414 669
Nordea Aktivera Ränta	0	593 572
Nordea Realräntefond	300 000	300 000
Nordea fastränteplacering 090921-100921, ränta 1,55 %	1 000 000	0
	1 300 000	1 790 291

Tre av placeringarna har avyttrats under året. Dessa genererade en förlust om 89 265 kr. Samtidigt har tidigare års nedskrivningar återförts med 99 378 kr.

11 Räntekostnader för fastighetslån

Fr.o.m. 2008 specificeras de delar av räntekostnaderna som utgörs av ränteintäkter och räntekostnader avseende de räntederivat som föreningen har tecknade. För att beräkna den verkliga upplåningskostnaden bör även hänsyn tas till den skatteeffekt som det positiva nettoflödet avseende räntederivaten ger. Detta beskattades år 2008 med 28 % inkomstskatt d.v.s. 222 113 kr. Skatten redovisas dock som en egen post i resultaträkningen. Under år 2009 har nettoflödet varit negativt varför ingen inkomstskatt har betalats.

	2009	2008
Räntekostnader	2 941 176	6 547 795
Räntekostnader avseende räntederivat	1 797 341	400 976
Ränteintäkter avseende räntederivat	-524 198	-1 194 237
	4 214 319	5 754 534

12 Installationer

Både föregående års inköp och årets inköp avser utökning/modifiering av passagesystemet.

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 299 016	1 216 650
Inköp	149 932	82 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 448 948	1 299 016
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-326 223	-196 322
Årets avskrivningar enligt plan	-144 894	-129 901
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-471 117	-326 223
Utgående planenligt restvärde	977 831	972 793

13 Inventarier

Föregående års inköp avsåg datorutrustning.

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	112 063	92 188
Inköp	0	19 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 063	112 063
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-70 530	-41 513
Årets avskrivningar enligt plan	-21 663	-29 017
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-92 193	-70 530
Bokfört värde	19 870	41 533



14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Försäkringar	78 800	74 682
Kabel-tv	44 621	44 621
Bredband	67 230	67 230
Bevakning och larm	1 249	56 483
Telefon & porto	4 634	3 029
Ekonomisk förvaltning	34 712	31 656
Förutbetalda räntekostnader	22 746	103 350
Övriga upplupna kostnader	719	0
Upplupna garage- och parkeringsintäkter	258 329	251 295
Upplupna räntebidrag	130 962	192 626
Upplupna ränteintäkter	4 392	52 458
	648 394	877 430

15 Eget kapital

	Inbetalda insatser	UpplåtelseFond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	90 229 000	164 003 000	1 176 250	1 876 496
Disposition av före- gående års resultat			352 875	-1 102 777
Årets resultat				749 902
				1 132 205
Belopp vid årets utgång	90 229 000	164 003 000	1 529 125	773 719
				1 132 205

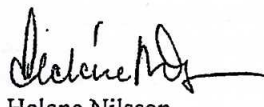
[Handwritten signatures and initials]

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

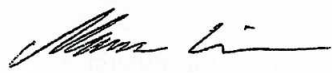
	091231	081231
Upplupna utgiftsräntor	454 173	886 933
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	708 371	743 826
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
El	154 503	140 743
Fjärrvärme	183 360	164 377
Vatten	83 000	80 916
Renhållning	0	4 134
Fastighetsskötsel	26 793	0
Snöröjning/sandning	50 000	0
Städning inklusive förbrukningsmaterial	0	39 694
Ekonomisk förvaltning	0	12 316
Löpande reparationer	25 551	59 229
Europark	66 166	30 412
Övriga förutbetalda kostnader	474	5 013
Öresutjämning	0	1
	1 782 391	2 192 594

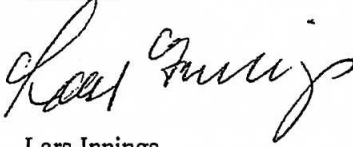
Stockholm 2010 -05 - 16
Brf Tulpanträdet


Stig Hagberg
Ordförande


Helene Nilsson
Ledamot


Jan Edén
Ledamot


Marcus Leidner
Ledamot


Lars Innings
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-05-18
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet

Org nr 769609-4221

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

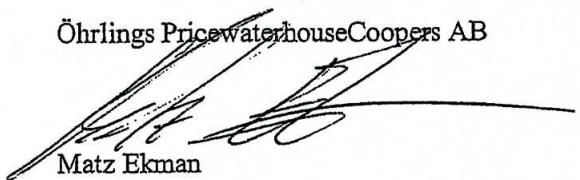
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor