

Årsredovisning

Brf Tulpanträdet

769609-4221

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

Br
Cen *lv*
28 *dm* *7*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tulpanträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 gruppbofastad innehållande sex lägenheter och en gemensam lägenhet samt sex satellitlägenheter och för dem en gemensam lägenhet. Totalt finns därmed 152 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

35 st	1 rum och kök
103 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Den totala bostadsarean uppgår till 14.115 kvm. Markens area uppgår till 17.607 kvm.

Föreningens medlemmar har, genom Solberga Gård SFF, även tillgång till pool, bastu och 4 st tvättstugor i området. Detsamma gäller tillgång till 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 288.800.000 kr varav markvärdet motsvarar 91.000.000 kr och byggnadsvärdet 197.800.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2022.

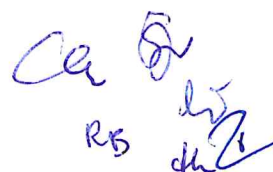
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status och långsiktiga värde

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

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

Detta har medfört att föreningen valt att, genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en detaljerad underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen ska uppdateras vid behov. Detta har skett under 2020.



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 74 kr per kvadratmeter och år eller totalt 1.045 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 54 kr per kvadratmeter UBA och år eller totalt 768 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.

<i>Tidigare större underhållsåtgärder/investeringar:</i>	<i>År</i>
Byte av armaturer/nödljusbelysning i två trapphus	2014
Installation av värmekabel i en hängränna	2015
OVK-besiktning	2015
Stamspolning	2016
Fasadrenovering av mindre omfattning	2016
Åtgärder ventilationssystem/aggreat	2016-2017
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
Putslagning fasad	2019
Byte utrustning avseende värme och ventilation	2019
Underhåll skärmväggar och överliggare altaner	2019

Styrelsen i Brf Tulpanträdet påbörjade under 2017 en utredning avseende installation av värmeväxlare i ventilationssystemet för att kunna återvinna en stor del av den frånluftsvärme som går ut i garaget. I och med att det avser garaget berör detta även Solberga Gård SFF. Under 2018 och 2019 har utredningen fortsatt för att utmynta i ett förslag till beslut i frågan till föreningens medlemmar. Vid extra föreningsstämma 2020-01-14 beslutades att denna investering skulle genomföras. Installationen har slutförts under hösten 2020. I samband med detta har helt nya fläktaggreat för både till- och frånluft installerats i Brf Tulpanträdet stora fläktrum.

Enligt investeringskalkylen beräknades detta projekt att minska förbrukningen med ca. 300.000 kWh/år, vilket får anses bra både ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Vid uppföljning har investeringen visat en inbesparing på 164.000 kWh för okt-dec 2020 med hänsyn taget till normaltemperatur.

I övrigt har fortsatt underhåll skett av golvmattor i korridorer. Två armaturer i tak utomhus har bytts ut.

Enligt underhållsplanen beräknas det planerade periodiska underhållet t.o.m. 2029 att uppgå till 3.254 tkr. Merparten av de arbeten som ingår i detta är OVK-besiktningar vart tredje år samt rensning av ventilationskanaler, åtgärder i hisshallar samt åtgärder av VVS- och elinstallationer. Dessutom har budgeterats för en tilläggsinvestering avseende fortsatt utbyte av styr- och reglersystemet för att effektivisera detta ytterligare. Denna kommer att ske under första kvartalet 2021 och beräknas kosta 300 tkr.

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. 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 2022
Helene Nilsson	Ledamot, vice ordförande och ekonomiansvarig	T.o.m. stämman 2021
Claes Modess	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2021
Staffan Knutsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2021
Rolf Blomster	Ledamot	T.o.m. stämman 2021
Ingela Ulmestedt	Suppleant	T.o.m. stämman 2021
Helene Magnusson	Suppleant	T.o.m. stämman 2021
Yucong Liang	Suppleant	T.o.m. stämman 2021
Torsten Enquist	Suppleant	T.o.m. stämman 2021

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

Styrelsen har under året hållit 11 (f.g. år 12) st protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

BOREV Revision AB
Tomas Ericson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Valberedning

Eva Lothigius Sammankallande
Mats Hansson
Thomas Bergman

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är god. Årsavgifterna har kunnat hållas oförändrade sedan 2012 då de höjdes med 8 %. Någon avgiftshöjning finns inte heller budgeterad för 2021. Den senaste avgiftshöjningen gjordes delvis för att kompensera det intäktsbortfall som då hade skett genom att det tidigare erhållna räntebidraget avvecklades fr.o.m. 2007 för att helt upphöra vid utgången av 2011. Föreningen blev därmed känsligare för utvecklingen på räntemarknaden. För att motverka denna sårbarhet utan att behöva binda de stora lånen på längre sikt på traditionellt vis, valde föreningen att teckna s.k. ränteswapar och ett räntetak hos Nordea Bank Finland Plc. Detta för att bibehålla viss flexibilitet avseende förändring av låneportföljen. En annan sak som tidigare har påverkat föreningen negativt är att halv fastighetsavgift började att betalas fr.o.m. 2010 och full fastighetsavgift betalas fr.o.m. 2015.

Föreningens resultat har för 2021 uppgått till ett överskott på 1.185 tkr. Viktigare är dock att föreningens likviditet är mycket god och den ekonomiska ställningen fortsätter att stärkas. Under 2020 har de likvida medlen visserligen minskat från 5.354 tkr till 4.723 tkr, d.v.s. en minskning med 630 tkr. Då ska dock även hänsyn tas till att föreningen har finansierat hela investeringen i frånluftsvärmeåtervinningen med egna medel. Investeringen har uppgått till 2.176 tkr. Därutöver har den löpande amorteringstakten på lånen höjts och har uppgått till 2.000 tkr under 2020.

Föreningen ackumulerar därmed, under ett normalår utan stora investeringar, tillräckligt med likvida medel för att utföra det underhåll som förväntas under många år framöver och samtidigt ha täckning för den avsättning som ska göras till fonden för yttre underhåll för framtida underhåll. Detta trots att ambitionsnivån höjts betydligt avseende amorteringar på lånen.

Fastighetslån

Föreningen har fyra hypotekslån hos Nordea. Lånen uppgick till totalt 115.231.705 (f.g. år 117.231.705) kr vid årets utgång. Föreningen har vid årets utgång även ett räntederivat tecknat hos Nordea Bank Finland Plc. Detta kommer att avslutas per 2021-01-27. För vidare information om räntesatser, amorteringsvillkor, villkorsändringsdagar och räntederivatets villkor hänvisas till not.

Föreningens skattesituation

Fr.o.m. 2015 började föreningen att betala full fastighetsavgift för bostäderna enligt gällande regler. Därtill betalar föreningen fastighetsskatt för sina lokaler. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

För bostäderna betalas kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under 2020 uppgått till 1.429 kr per bostad. För 2021 kommer avgiften att uppgå till 1.459 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 en del reparationsarbeten utförts. Den enda större reparationsåtgärden har avsett iordningställning av skada i gästlägenhet där även försäkringsersättning har erhållits. Även om föreningen som fastighetsägare har varit tvungen att vara huvudman i detta ärende är det Solberga Gård SFF som är ansvarig för drift och underhåll av gästlägenheterna. Därmed överförs i slutändan de ekonomiska konsekvenserna av ärendet till Solberga Gård SFF. I övrigt har även mindre reparationsåtgärder av mer normal omfattning utförts under året. Dessa redovisas i noten löpande reparationer och underhåll. Därtill har blommor och blombelysning installerats i entréerna som trivselhöjande inslag.

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

MEDLEMSINFORMATION

2020-01-14 hölls en extra föreningsstämma där beslut fattades om att investering i frånluftsvärmeåtervinning skulle genomföras.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. P.g.a. coronapandemin hölls stämman kort och med möjlighet att delta genom poströstning. 5 medlemmar närvarade på plats och 51 medlemmar deltog genom poströstning. Stämman behandlade de obligatoriska punkterna angående föreningens ekonomi och förvaltning. Till stämman hade även 7 st motioner inkommit. Beslut fattades om att dessa ska avhandlas på en extra föreningsstämma som dock ännu inte genomförts p.g.a. det rådande smittoläget.

Det medlemsmöte som normalt hålls på senhösten där bl.a. föreningens budget för kommande år brukar presenteras ställdes in på grund av de rådande omständigheterna.

Föreningen hade vid årets utgång 230 (f.g. år 234) medlemmar. Under året tillkom 13 nya medlemmar samtidigt som 17 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 8 (f.g. år 13 bostadsrätter) överlåtits genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 43.283 (f.g. år 41.973) kr. Därutöver har 4 bostadsrätter 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 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).

ca
RB
h
de

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	11 648	11 630	11 550	11 549	11 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 185	181	153	-516	-1 143
Soliditet, %	69	68	68	67	67
Eget kapital, tkr	256 759	255 574	255 393	255 240	255 755
Taxeringsvärde, tkr	288 800	288 800	244 400	244 400	244 400
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	712	712	712	712	712
Elkostnad kr/kvm totalarea	26	33	35	29	30
Värmekostnad kr/kvm totalarea	101	114	112	112	111
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	18	17	17	17	15
Likvida medel vid årets utgång, tkr	4 723	5 354	5 074	3 228	4 779
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	115 232	117 232	119 832	120 817	124 587
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 164	8 305	8 490	8 559	8 827
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	39,90	40,59	49,03	49,43	50,98
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,76	2,07	2,20	2,86
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	58	50	49	34	34
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-32	-7	-50	-16	-17
Antal överlåtelse	8	13	14	11	19
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	43 283	41 973	42 477	45 540	43 927

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 232 000	4 133 844	-2 972 687	181 206
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			181 206	-181 206
Reservering yttre fond		823 000	-823 000	
lanspråktagande yttre fond		-454 039	454 039	
Årets resultat				1 184 767
Belopp vid årets utgång	254 232 000	4 502 805	-3 160 442	1 184 767

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 160 442
Årets resultat	1 184 767
Summa	-1 975 675

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	768 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-62 381
Balanseras i ny räkning	-2 681 294
Summa	-1 975 675

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

Car JLR
RS LS
dk

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 648 483	11 630 013
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 648 483	11 630 013
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-5 575 557	-6 214 194
Övriga externa kostnader	6	-275 827	-304 878
Personalkostnader	7	-233 140	-227 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 655 361	-2 619 095
Summa rörelsekostnader		-8 739 885	-9 365 838
Rörelseresultat		2 908 598	2 264 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 661	-37 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 742 492	-2 045 405
Summa finansiella poster		-1 723 831	-2 082 969
Resultat efter finansiella poster		1 184 767	181 206
Resultat före skatt		1 184 767	181 206
Årets resultat		1 184 767	181 206

Car
RS LS
dh

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	9 366 394 156	369 007 881
Fastighetsförbättringar	10 10 744	16 114
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12, 13 2 139 704	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>368 544 604</i>	<i>369 023 995</i>
Summa anläggningstillgångar	368 544 604	369 023 995
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	8 611	20 723
Övriga fordringar	277 834	267 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	842 376	977 190
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>1 128 821</i>	<i>1 265 667</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	4 723 144	5 353 534
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>4 723 144</i>	<i>5 353 534</i>
Summa omsättningstillgångar	5 851 965	6 619 201
SUMMA TILLGÅNGAR	374 396 569	375 643 196


RB
de

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 232 000	254 232 000
Fond för yttre underhåll		4 502 805	4 133 844
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>258 734 805</i>	<i>258 365 844</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 160 442	-2 972 687
Årets resultat		1 184 767	181 206
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 975 675</i>	<i>-2 791 481</i>
Summa eget kapital		256 759 130	255 574 363
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	49 800 000	115 231 705
Summa långfristiga skulder		49 800 000	115 231 705
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	65 431 705	2 000 000
Depositioner och förskott från boende		22 106	11 713
Leverantörsskulder		683 600	961 585
Skatteskulder		562 512	544 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 137 516	1 319 302
Summa kortfristiga skulder		67 837 439	4 837 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 396 569	375 643 196

Car
RB
LVA
du

NOTER

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 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostadstadsrätter	10 056 656	10 056 656
	Ersättning drift- och underhållsavtal	312 004	281 628
	Hysesintäkter garage enligt avtal	1 272 019	1 273 426
	Hysesintäkter förråd	6 500	13 500
	Avgifter för nyckelbrickor	1 300	4 800
	Öresutjämning	4	3
	Summa	11 648 483	11 630 013

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Reparationer bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	21 850	125 417
	Reparationer trapphus	0	8 892
	Reparationer dörrar och lås invändigt	40 456	16 372
	Reparationer VA	17 821	26 812
	Reparationer värme	10 373	6 596
	Reparationer ventilation	0	9 966
	Reparationer el och armaturer	2 893	7 400
	Reparationer porttelefoner	9 433	8 583
	Reparationer hissar	319	5 455
	Reparationer övriga installationer och nödljusbelysning	18 547	8 922
	Reparationer fasader	30 245	0
	Reparationer fönster	3 750	15 818
	Reparation dörrar	22 026	400
	Reparation gästlägenhet	76 800	0
	Summa	254 513	240 633

Försäkringsersättning har erhållits för kostnader avseende reparation av gästlägenhet. Denna redovisas dock under noten driftkostnader.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2020	2019
	Trapphus/korridorer	58 451	174 082
	Värmesystem	0	42 500
	Elinstallationer	3 930	74 588
	Ventilationssystem	0	16 903
	Fasader	0	83 131
	Balkonger/altaner	0	39 446
	Elladdstationer i garaget	0	23 389
	Summa	62 381	454 039

Årets kostnad för underhåll i trapphus/korridorer avser visst byte och underhåll av golvmattor.

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 768.000 kr i enlighet med rekommendationen i föreningens underhållsplan och att årets kostnader om 62.381 kr för planerat periodiskt underhåll ianspråkats ur fonden för yttre underhåll.

Not 4	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt för lokaler	68 000	68 000
	Fastighetsavgift för bostäder	217 208	209 304
	Summa	285 208	277 304

Not 5	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel inklusive bevakning snöröjning tak	76 587	90 717
	Städning	421 002	410 891
	Hisservice och hissbesiktning	82 878	84 534
	Övriga serviceavtal	52 237	39 770
	Övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd	82 711	26 784
	Inköp av parkeringstjänster enligt operatörsavtal	10 500	31 550
	Samfällighetsavgift Solberga Gård SFF	1 518 300	1 518 300
	Samfällighetsavgift Sjöstövelns SFF	44 000	44 000
	El	362 360	471 163
	Uppvärmning	1 427 145	1 603 044
	Vatten	253 591	237 569
	Avfallshantering	134 552	123 946
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	295 602	273 466
	Försäkringsersättningar	-111 755	-33 750
	Kabel-TV	146 458	142 946
	Bredband	177 288	177 288
	Öresutjämning	-1	0
	Summa	4 973 455	5 242 218

Övriga serviceavtal innehåller till skillnad från föregående år även servicegenomgång av fläktar.

Car
R.B
Ju

Årets kostnad för övriga besiktningar och kontroller samt brandskydd innehåller utöver de löpande serviceavtalen även kostnader för åtgärder av rökluckor med 30.063 kr samt batteribyten/åtgärder av nödljusbelysning och brandlarm med 23.770 kr.

Elkostnaden har minskat kraftigt. Detta beror till stor del på att elpriset har varit lågt under 2020 men även på att belysning har bytts ut framförallt i korridorer.

Kostnaden för uppvärmning har också minskat väsentligt. Generellt sett har uppvärmningskostnaden varit lägre under 2020 p.g.a. det milda vädret. Föreningen har även installerat frånluftsvärmeåtervinning från garaget vilket har påverkat uppvärmningskostnaden även om systemet togs i drift först under hösten.

Not 6	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kreditupplysningar	2 600	3 600
	Kontorsmaterial	1 986	0
	Telefoni och porto	29 583	29 676
	IT-kostnader	2 063	1 774
	Revisionsarvode	19 500	17 875
	Möteskostnader	8 750	19 160
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	152 500	147 000
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	6 252	18 714
	Övriga administrationskostnader	700	1 800
	Bankkostnader	5 147	5 041
	Övriga externa tjänster	11 684	21 219
	Förenings-/medlemsavgifter	9 070	8 900
	Övriga externa kostnader	299	750
	Förbrukningsinventarier	2 332	15 400
	Förbrukningsmaterial	5 861	3 844
	Uppdatering av underhållsplan	5 000	8 125
	Upprättande av energideklaration	12 500	0
	Juridiska kostnader	0	2 000
	Summa	275 827	304 878

Årets kostnad för övriga externa tjänster avser uppdatering av kollektivt bygglov för inglasning av balkonger.

Not 7	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	190 867	184 333
	Ersättning för arbete med översättningsarbete	1 500	0
	Sociala avgifter	40 773	43 338
	Summa	233 140	227 671

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodena till 4 prisbasbelopp per verksamhetsår, vilket för föreningen normalt sett är juni-maj.

Con
R.B. de

Not 8	Räntekostnader för fastighetslån/derivat	2020	2019
	Räntekostnader avseende hypotekslån	1 291 101	1 120 750
	Ränteintäkter avseende räntederivat	-18 099	38 682
	Räntekostnader avseende räntederivat	450 790	924 135
	Summa	1 723 792	2 083 567

Räntederivat består av en s.k. ränteswap. Även om ett räntederivat är att beteckna som ett fristående finansiellt instrument redovisas de 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 avslutas 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 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	251 010 000	251 010 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 002 119	-18 388 394
	Årets avskrivningar byggnader	-2 613 725	-2 613 725
	Utgående avskrivningar byggnader	-23 615 844	-21 002 119
	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	366 394 156	369 007 881

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 288.800.000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 197.800.000 kr och markvärdet till 91.000.000 kr. Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 6.800.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 282.000.000 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.

Copy
[Signature]
[Signature]

Not 10	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 639	1 015 639
	Ingående avskrivningar	-999 525	-994 155
	Årets avskrivningar	-5 370	-5 370
	Utgående avskrivningar	-1 004 895	-999 525
	Redovisat värde	10 744	16 114

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

Not 11	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Utgående anskaffningsvärden	150 607	150 607
	Ingående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Utgående avskrivningar	-150 607	-150 607
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Installation av bredband	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Utgående anskaffningsvärden	487 013	487 013
	Ingående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Utgående avskrivningar	-487 013	-487 013
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Installation av frånluftsvärmeåtervinning	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 175 970	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 175 970	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-36 266	0
	Utgående avskrivningar	-36 266	0
	Redovisat värde	2 139 704	0

Installation av frånluftsvärmeåtervinning inklusive nytt styrsystem. Installationen skrivs av över 10 år.

Handwritten signatures and initials:
 One
 RB
 dk

Not 14	Fastighetslån och derivat	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,617 %	30 000 000	30 000 000
	Nordea Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,675 %	33 431 705	33 431 705
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2023-05-15, ränta 1,35 %	27 000 000	28 200 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag, 2024-05-22, ränta 1,09 %	24 800 000	25 600 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-2 000 000	-2 000 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-63 431 705	0
	Summa	49 800 000	115 231 705

Föreningen har två lån om totalt 63.431.705 kr som löper med tremånadersränta. Båda lånen har en ränta kopplad till Stibor 3 mån. Det första med ett påslag på 0,70 % och det andra med ett påslag på 0,75 %. Det senare lånet på 33.431.705 kr har dock även försetts med ett räntetak om 0,90 % för vilket föreningen får betala en försäkringspremie.

Lånet på 30.000.000 kr är kopplat till ett räntederivat. Ett räntederivat i form av en s.k. ränteswap innebär i föreningens fall att 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. Den fasta ränta som föreningen betalar avseende denna kvarvarande ränteswap uppgår till 2,95 %. Den säkrar endast hypotekslånet till 50 %. Därför finns även ett räntederivat i form av ett räntetak tecknat. Om tremånadersräntan skulle överstiga 3,35 % utlöses detta räntetak och föreningen erhåller mellanskillnaden mellan aktuell ränta och den bestämda fasta räntan. Detta derivat utgör säkring för resterande 50 % av det nämnda hypotekslånet. De kvarvarande räntederivatet har avslutats per 2021-01-27. Detta då ränteläget nu är lågt och lånen kan bindas på längre löptider till låg ränta och därmed säkra en låg räntekostnad många år framöver.

Övriga två lån om totalt 51.800.000 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 två lån om 63.431.705 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 detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Redan 2021-02-05 har lånet på 30.000.000 kr omförhandlats samtidigt som en extraamortering har gjorts med 3.000.000 kr. Styrelsen har valt att även fortsättningsvis låta lånet löpa med tremånadersränta. Den har dock kunnat förhandlas ned med 0,25 %-enheter genom att påslaget om 0,75 % har sänkts till 0,50 %. Räntan uppgår därför f.n. till 0,461 %. I och med att kvarvarande räntederivat avslutats finns inte längre någon säkring av detta lån.

Not 15	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000
	Summa ställda säkerheter	136 000 000	136 000 000

Car
R.B. de

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2021 har fortsatt utbyte gjorts av fastighetens styr- och reglersystem för bättre styrning och kontroll av värme, vatten, ventilation, brandskydd och el. Utgiften har uppgått till 300.000 kr. Föreningen fortsätter att undersöka möjligheter till ytterligare energibesparingsåtgärder.

Extraamortering har gjorts med 3.000.000 kr i februari vid villkorsändring av ett av lånen. Lånet har även efter villkorsändring tremånadersränta som utgörs av Stibor 3 mån med ett påslag på 0,50 %. Räntan uppgår därmed f.n. till 0,461 %. Föreningens sista ränteswap har avslutats per 2021-01-27, vilket kommer att innebära fortsatt kostnadsinbesparing.

En genomgripande stamspolning kommer att ske under våren 2021 och OVK är planerad till hösten.

Gransamverkan i samarbete med Polisen är startad.

UNDERSKRIFTER

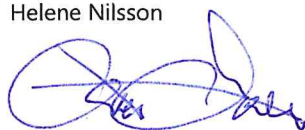
Hägersten den 10 / 3 - 2021


Mika Eskelinen


Rolf Blomster


Helene Nilsson


Staffan Knutsson


Claes Modess

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23

BOREV Revision AB


Tomas Ericson
Huvudansvarig 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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 23 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor