

# Årsredovisning 2019

## BRF PALMTRÄDET 96-21 716419-2952

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-03-18.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Palmträdet 7 på adressen Sveavägen 96 i Stockholm. 2 855 kvm utgör lägenhetsyta och 715 kvm utgör lokalyta.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Företagsförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Jan Wisén	Ordförande
Johan Fredrik Mattias Fastbom	Kassör
Elin Marianne Fredelius	Sekreterare
Hans Christer Olsen	Ledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Fastbom, Johan Fredrik Mattias och Wisén, Ragnar Jan-Eric.

#### Revisorer

Barbro Karlsson    Auktoriserad revisor    BDO Mälardalen AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1995-2000	Stambyte (partiellt)
2001-2002	Byggnation av vindsvåningar
2001-2003	Installation av nya hissar
2003	Restaurering av trapphusen
2009	Renovering av hissar
2010	Bredbandsinstallation
2011	Upprustning av innergården
2012	Nyinstallation av kodlås
2013	Renovering av samtliga fasader
2015	Ledbelysning i gemensamma utrymmen
2015	Trefas installerad i samtliga lägenheter
2016	Kanalrensning
2016	Renovering av tvättstuga
2017	Installation av Wisetrap råttfälla
2017	OVK
2018	OVK godkänd
2018	Nya hyresavtal upprättade med Hostel Bed and Breakfast och Hot Little India
2018	Stamspolning
2019	Tätning av ytskikt på innergården

Planerade underhåll

2020 Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum Ellevio
Vatten	Stockholm vatten AB
Bredband	Telenor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Byte av bank från SEB till Handelsbanken

### Förändringar i avtal

Ny leverantör av service av fastighetens hissar - Hissgruppen

### Övriga uppgifter

Sanerings- och återställningsarbeten genomfördes i två lägenheter som drabbades av vattenskada i december 2018 efter stamspolning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

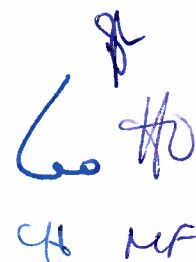
## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 690	2 516	2 488	2 473
Resultat efter fin. poster	47	262	-111	-37
Soliditet, %	69	69	69	68
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	283	284	284	284
Lån per kvm totalt, kr	3 893	3 892	3 892	4 103

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	32 922	-	-	32 922
Upplåtelseavgifter	1 577	-	-	1 577
Fond, yttre underhåll	3 231	-	-	3 231
Balanserat resultat	-5 247	262	-	-4 985
Årets resultat	262	-262	47	47
<b>Eget kapital</b>	<b>32 745</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>32 792</b>



**Resultatdisposition**


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 985
Årets resultat	<u>47</u>
Totalt	<b>-4 938</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	419
Balanseras i ny räkning	<u>-5 358</u>
	<b>-4 938</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

  
CA MF

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 690	2 505
Rörelseintäkter		49	11
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 738</b>	<b>2 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 766	-1 284
Övriga externa kostnader	7	-166	-197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673	-673
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 605</b>	<b>-2 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>133</b>	<b>363</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-86	-101
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86</b>	<b>-101</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47</b>	<b>262</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>47</b>	<b>262</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "Lau", and the initials "MF" are visible in the bottom right corner.

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	44 472	45 145
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>44 472</u>	<u>45 145</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 472</u>	<u>45 145</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		84	0
Övriga fordringar	11	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	70	57
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>157</u>	<u>61</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 929	2 022
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 929</u>	<u>2 022</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 087</u>	<u>2 084</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>47 559</u>	<u>47 228</u>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 499	34 499
Fond för yttre underhåll		3 231	3 231
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 730</b>	<b>37 730</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 985	-5 247
Årets resultat		47	262
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 938</b>	<b>-4 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 792</b>	<b>32 745</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 897	13 896
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 897</b>	<b>13 896</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		287	113
Skatteskulder		46	0
Övriga kortfristiga skulder		136	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	400	344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>870</b>	<b>587</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>47 559</b>	<b>47 228</b>

  
 CA MF



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Palmträdet 96-21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Från och med 2019 bokas avsättning till yttre fond efter stämmans beslut.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	64	64
Hysesintäkter, lokaler	1 776	1 591
Årsavgifter, bostäder	797	800
Övriga intäkter	101	61
<b>Summa</b>	<b>2 738</b>	<b>2 516</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	29	36
Fastighetsskötsel	150	47
Snöskottning	26	28
Städning	61	62
Övrigt	99	21
<b>Summa</b>	<b>366</b>	<b>193</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås	15	62
El	11	12
Gård/markytor	1	8
Hissar	56	20
Hyseslägenheter	0	4
Reparationer	53	1
Tvättstuga	66	0
VA	182	11
Ventilation	12	35
Värme	13	2
Övriga gemensamma utrymmen	0	11
<b>Summa</b>	<b>411</b>	<b>165</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	44	46
Sophämtning	32	34
Uppvärmning	489	493
Vatten	67	69
<b>Summa</b>	<b>633</b>	<b>642</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	52	52
Fastighetsförsäkringar	50	23
Fastighetsskatt	249	202
Kabel-TV	6	5
<b>Summa</b>	<b>358</b>	<b>283</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	40	0
Kameral förvaltning	52	49
Konsultkostnader	15	47
Revisionsarvoden	26	25
Övriga förvaltningskostnader	34	69
<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>197</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	86	101
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>101</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 362</b>	<b>53 362</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 362</b>	<b>53 362</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 217</b>	<b>-7 545</b>
Årets avskrivning	-673	-673
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 890</b>	<b>-8 217</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>44 472</b>	<b>45 145</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 098</i>	<i>20 098</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 400	46 000
Taxeringsvärde mark	86 400	60 200
<b>Summa</b>	<b>139 800</b>	<b>106 200</b>

<b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132</b>	<b>132</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132</b>	<b>132</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-132</b>	<b>-132</b>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-132</b>	<b>-132</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	0	1
Skattekonto	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	14	0
Försäkringspremier	35	32
Förvaltning	13	0
Räntor	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	25
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>57</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-04-30	0,45 %	13 897	0
SEB	2020-08-28	0,9 %	0	13 896
<b>Summa</b>			<b>13 897</b>	<b>13 896</b>

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	290	216
Uppvärmning	63	0
Utgiftsräntor	0	5
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	124
<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>344</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	22 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>

## Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

Styrelsen beslutade den 2020-03-30, med utgångspunkt från regeringens erbjudande om stöd för tillfällig rabatt för fasta hyreskostnader i utsatta branscher, att reducera lokalhyran med 50% under tiden 1 april - 30 juni, för tre av föreningens hyresgäster: Darbar AB, Hostel Bed and Breakfast i Sthlm, samt Espresso House Sweden AB.

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 27  
Ort och datum

Jan Wisén  
Ordförande

Johan Fredrik Mattias Fastbom  
Kassör

Elin Marianne Fredelius  
Sekreterare

Hans Christer Olsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 04

Barbro Karlsson  
BDO Mälardalen AB  
Barbro Karlsson  
Auktoriserad revisor

