

Årsredovisning
för
Brf Palmträdet 96-21

716419-2952

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Palmträdet 96-21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Palmträdet 7 byggdes 1903 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 570 kvm varav 2 855 kvm utgör lägenhetsyta och 715 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 895 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Vardia Försäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK
- Amortering 750 000 kr
- Förhandling hyror med hyresgäster, Indiska restaurangen och Hostel påbörjad
- Målning av Gatuplan Sockel och fönster och dörrar



Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte (partiellt)	1995-2000
Byggnation av vindsvåningar	2001-2002
Installation av nya hissar	2001-2003
Restaurering av trapphusen	2003
Renovering av hissar	2009
Bredbandsinstallation	2010
Upprustning av innergården	2011
Nyinstallation kodlös	2012
Renovering av samtliga fasader	2013
Ledbelysning i gemensamma utrymmen	2015
Trefas installerad i samtliga lägenheter	2015
Kanalrensning	2016
Renovering tvättstuga	2016
Installation av Wisetrap/råttfälla	2017
OVK	2017

Medlemsinformation

Fastigheten består av 29 st medlemslägenheter varav 0 st har överlåtits under året. 1 st lägenhet upplåts med hyresrätt.

Antalet medlemmar vid årets början:	41 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	0 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	0 st
Antal medlemmar vid årets slut:	41 st

Föreningen upplåter med hyresrätt 6 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Hostel	278 kvm	2018-09-30
Butik	54 kvm	2018-05-31
Café	217 kvm	2020-09-30
Restaurang, utrymme för fettavskiljare ingår.	152 kvm	2021-09-30
Kopplingsutrymme	12 kvm	2035-03-31
Teknikutrymme	ca 2 kvm	2021-06-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Wisén	Ordförande
Anders Eriksson	Kassör
Marianne Fredelius	Sekreterare
Johan Fastbom	Ledamot

Revisor har varit Barbro Karlsson, BDO Mälardalen AB, revisorssuppleant har varit Carola Strandberg, BDO Mälardalen AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-18.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inga arvoden till styrelse har utbetalats under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 106 200 000 kr varav 60 200 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 90 000 000 kr samt lokaler 16 200 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 488 282	2 472 747	2 436 701	2 476 749
Resultat efter fin. poster	-111 296	-37 244	-93 505	176 077
Soliditet	69	68	68	66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	284	284	284	283
Lån/kvm totalyta	3 892	4 103	4 243	4 265
Elkostnad/kvm totalyta	11	9	9	9
Värmekostnad/kvm totalyta	131	137	125	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	16	14	13
Avsättn. till yttre fond/kvm tot.	89	89	72	72

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 921 684	1 577 248	2 594 233	-4 461 748	-37 244	32 594 173
Reservering yttre fond			318 600	-318 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-37 244	37 244	0
Årets resultat					-111 296	-111 296
Belopp vid årets utgång	32 921 684	1 577 248	2 912 833	-4 817 592	-111 296	32 482 877

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 498 993
till reservfond avsättes	-318 600
årets förlust	-111 296
	-4 928 889
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 928 889
	-4 928 889

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 488 282	2 472 748
Summa rörelseintäkter		2 488 282	2 472 748
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 617 113	-1 457 956
Övriga externa kostnader	3	-212 744	-279 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 763	-672 763
Summa rörelsekostnader		-2 502 620	-2 409 806
Rörelseresultat		-14 338	62 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 960	-100 489
Summa finansiella poster		-96 958	-100 186
Resultat efter finansiella poster		-111 296	-37 244
Resultat före skatt		-111 296	-37 244
Årets resultat		-111 296	-37 244

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	45 817 511	46 490 274
Summa materiella anläggningstillgångar		45 817 511	46 490 274
Summa anläggningstillgångar		45 817 511	46 490 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 923	9 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	32 452	40 591
Summa kortfristiga fordringar		36 375	49 670
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 228 915	1 405 536
Summa kassa och bank		1 228 915	1 405 536
Summa omsättningstillgångar		1 265 290	1 455 206
SUMMA TILLGÅNGAR		47 082 801	47 945 480

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 498 932	34 498 932
Fond för yttre underhåll		2 912 833	2 594 233
Summa bundet eget kapital		37 411 765	37 093 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 817 593	-4 461 749
Årets resultat		-111 296	-37 244
Summa fritt eget kapital		-4 928 889	-4 498 993
Summa eget kapital		32 482 876	32 594 172
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	13 896 120	14 646 120
Summa långfristiga skulder		13 896 120	14 646 120
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 893	129 878
Övriga skulder		115 476	107 760
Upplupna kostnader	8	503 436	467 550
Summa kortfristiga skulder		703 805	705 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 082 801	47 945 480

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00%
Fastighetsförbättringar	5,00-10,00%
Fasad	3,33%
Hissanläggning	5,00%
Stambyte	2,50%
Installation bredband	10,00%

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	800 047	800 047
Hysesintäkter bostäder	64 192	63 036
Hysesintäkter lokaler, moms	1 426 166	1 409 814
Hysesintäkter förråd	52 034	51 427
Deb. fastighetsskatt, moms	86 670	86 670
Hysesintäkt bredband	50 232	50 232
Öres- och kronutjämning	29	28
Återbetaln. all Framtid	8 912	11 500
Övriga rörelseintäkter	0	-6
	2 488 282	2 472 748

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	36 439	36 027
Fastighetsskötsel extradeb	6 697	0
Snöröjning/sandning	19 929	69 175
Städning grundavtal	55 806	55 999
Städning extradebiteringar	0	3 045
Rengöring/sanering	42 122	0
OVK	19 502	3 867
Brandskydd	0	9 013
Övr. besiktn./kontroller	3 198	0
Hiss serviceavtal	12 281	13 268
Hyseslokal	16 724	0
Tvättstuga	7 452	164 600
Soprum	51 945	2 762
Dörrar och lås	8 855	31 208
VA	44 513	62 328
Värme	2 044	0
Ventilation	0	49 763
Ei	1 690	14 784
Kabel-tv/bredband/porttele	21 712	0
Hissar	0	7 414
Tak	47 401	0
Fasader	2 064	1 910
Fönster	127 208	0
Övriga rep/underhåll utvändigt	161 386	0
Gård	7 527	23 224
Vattenskada	4 701	0
Övriga rep./underhåll	1 430	0
Elavgifter	37 798	34 447
Uppvärmning	469 317	489 381
Vatten	66 315	56 701
Sophämtning	28 253	27 266
Grovsopor	9 757	2 730
Fastighetsförsäkring	44 017	41 583
Kabel-tv	5 303	5 106
Bredband	52 277	52 316
Fastighetsskatt	162 000	162 000
Kommunal fastighetsavgift	39 450	38 040
	1 617 113	1 457 957

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	2 821	22 056
Förbrukningsmaterial	5 299	2 119
Telefon	4 525	2 693
Hemsida	444	388
Administration, kontorsmaterie	2 770	4 118
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	85 671
Styrelseomkostnader	9 200	0
Revisionsarvode extern revisor	19 002	42 230
Möteskostnader	0	2 150
Arvode ekonomisk förvaltn.	47 906	45 235
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	6 308
Konsultarvoden	101 947	20 416
Bankkostnader	3 405	2 817
Juridisk konsultation	0	38 096
Medlems- och föreningsavgifter	4 824	4 789
Trivselkostnader	10 601	0
	212 744	279 086

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 396 294	33 396 294
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 396 294	33 396 294
Ingående avskrivningar	-7 003 803	-6 331 040
Årets avskrivningar	-672 763	-672 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 676 566	-7 003 803
Utgående redovisat värde	25 719 728	26 392 491
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	60 200 000	60 200 000
	106 200 000	106 200 000
Bokfört värde byggnader	25 719 728	26 392 491
Bokfört värde mark	20 097 782	20 097 782
	45 817 510	46 490 273

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	7 406	6 986
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 977	11 793
Förutbetalt bredband	13 069	13 069
Förutbetald snöskottning	0	8 743
	32 452	40 591

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 29643709	0,57	2018-08-28	5 047 100	5 047 100
SEB 29643784	0,57	2018-08-28	5 047 100	5 047 100
SEB 29643806	0,57	2018-08-28	3 801 920	4 551 920
			13 896 120	14 646 120

Enligt engagemangsbesked per 2017-12-31 är slutbetalddag för lånen 2018-08-28, därefter kommer lånen att omförhandlas.

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad revisorarvode	25 000	30 000
Upplupen kostnad städning	4 650	0
Upplupen kostnad el	3 195	3 064
Upplupen kostnad värme	64 566	71 146
Upplupen kostnad ränta	2 652	2 379
Förskottsbetalda avgifter/hyror	322 499	360 962
Upplupna konsultarvoden	80 874	0
	503 436	467 551

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- OVK fortsätter
- Förhandling hyror fortsätter

Stockholm ²⁰ / 4 2018


Jan Wisen
Ordförande


Anders Eriksson
Kassör


Marianne Fredelius
Sekreterare


Johan Fastbom
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{25 11} 2018

BDO Mälardalen AB


Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Palmträdet 96-21 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Palmträdet 96-21 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2018

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor