

Årsredovisning 2021

BRF PALMTRÄDET 96-21

716419-2952



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PALMTRÄDET 96-21

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MF', 'CH', and other illegible marks.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

MF
46
H
L

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus förlåta 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 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 |
| Gabriel Tiedtke | Ledamot t.o.m. 2021-05-18 |
| Rasmus Nilsson | Ledamot 2021-05-18 – 2021-10-11 |

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 2021-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 | Stamspolning |
| 2019 | Tätning av ytskikt på innergården |
| 2019 | lordningställande av entreprenörsrum, barnvagnsrum och cykelförråd |
| 2020 | Renovering utvändigt av samtliga fönster i fastigheten |
| 2021 | Byte av ytterdörrar i samtliga lägenheter i fastigheten, till säkerhetsdörrar |

PLANERADE UNDERHÅLL

| | |
|------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | OVK och kanalrengöring |
| 2022 | Värmesystem – byte av cirkulationspump, reglerutrustning, radiatorventiler |

MF
48
Lca gh

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 HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser.

EKONOMI

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt hyresavtal har upprättats med Vape Stockholm AB (Ecigg city).

ÖVRIGA UPPGIFTER

Ytterdörrarna i samtliga lägenheter i fastigheten har bytts ut till säkerhetsdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 891 | 2 635 | 2 690 | 2 516 |
| Resultat efter fin. poster | -595 | -249 | 47 | 262 |
| Soliditet, % | 69 | 68 | 69 | 69 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 284 | 284 | 284 | 284 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 3 864 | 3 893 | 3 893 | 3 892 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 32 922 | - | - | 32 922 |
| Upplåtelseavgifter | 1 577 | - | - | 1 577 |
| Fond, yttre underhåll | 3 651 | - | -264 | 3 387 |
| Balanserat resultat | -5 358 | -249 | 264 | -5 343 |
| Årets resultat | -249 | 249 | -595 | -595 |
| Eget kapital | 32 543 | 0 | -595 | 31 947 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -5 343 |
| Årets resultat | -595 |
| Totalt | -5 938 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 419 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -1 011 |
| Balanseras i ny räkning | -5 347 |
| | -5 938 |

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MF", "46", and "jh".

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 891 | 2 635 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 64 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 891 | 2 698 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -2 584 | -2 031 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -160 | -161 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -673 | -673 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 417 | -2 865 |
| RÖRELSERESULTAT | | -526 | -167 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -69 | -82 |
| Summa finansiella poster | | -69 | -82 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -595 | -249 |
| ÅRETS RESULTAT | | -595 | -249 |

MF
ca
H

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 43 126 | 43 799 |
| Pågående projekt | | 430 | 430 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 43 556 | 44 229 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 43 556 | 44 229 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 120 |
| Övriga fordringar | 12 | 2 752 | 2 946 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 54 | 68 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 807 | 3 135 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 0 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 807 | 3 135 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 46 363 | 47 364 |

MF
CB
JH

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 34 499 | 34 499 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 387 | 3 651 |
| Summa bundet eget kapital | | 37 886 | 38 150 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 343 | -5 358 |
| Årets resultat | | -595 | -249 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 938 | -5 607 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 31 947 | 32 543 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 13 154 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 154 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 639 | 13 897 |
| Leverantörsskulder | | 285 | 227 |
| Skatteskulder | | 29 | 76 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 143 | 205 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 165 | 417 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 262 | 14 821 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 46 363 | 47 364 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MF", "CA", and "Lg".

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Palmträdet 96-21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 66 | 65 |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 971 | 1 900 |
| Intäktsreduktion | 0 | -187 |
| Årsavgifter, bostäder | 800 | 800 |
| Övriga intäkter | 54 | 120 |
| Summa | 2 891 | 2 698 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service | 30 | 34 |
| Fastighetsskötsel | 196 | 110 |
| Snöskottning | 38 | 9 |
| Städning | 62 | 68 |
| Trädgårdsarbete | 3 | 6 |
| Övrigt | -15 | 13 |
| Summa | 314 | 242 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| Dörrar och lås/porttele | 36 | 41 |
| Hissar | 91 | 13 |
| Reparationer | 94 | 37 |
| Tak | 0 | 67 |
| VA | 77 | 0 |
| Summa | 298 | 157 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar | 1 011 | 0 |
| Fönsterreovering | 0 | 684 |
| Summa | 1 011 | 684 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 46 | 35 |
| Sophämtning | 41 | 34 |
| Uppvärmning | 416 | 449 |
| Vatten | 78 | 66 |
| Summa | 581 | 584 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Bredband | 53 | 53 |
| Fastighetsförsäkringar | 69 | 54 |
| Fastighetsskatt | 251 | 251 |
| Kabel-TV | 6 | 5 |
| Summa | 379 | 364 |

MF
off
Leif

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 | 6 |
| Juridiska kostnader | 16 | 8 |
| Kameral förvaltning | 55 | 54 |
| Revisionsarvoden | 31 | 35 |
| Övriga förvaltningskostnader | 57 | 59 |
| Summa | 160 | 161 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 69 | 82 |
| Summa | 69 | 82 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 53 362 | 53 362 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 53 362 | 53 362 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -9 563 | -8 890 |
| Årets avskrivning | -673 | -673 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -10 236 | -9 563 |
| Utgående restvärde enligt plan | 43 126 | 43 799 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>20 098</i> | <i>20 098</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 53 400 | 53 400 |
| Taxeringsvärde mark | 86 400 | 86 400 |
| Summa | 139 800 | 139 800 |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 132 | 132 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 132 | 132 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -132 | -132 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -132 | -132 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Nabo Klientmedelskonto | 2 752 | 2 946 |
| Skattekonto | 1 | 0 |
| Summa | 2 752 | 2 946 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bredband | 14 | 13 |
| Försäkringspremier | 37 | 32 |
| Förvaltning | 0 | 14 |
| Räntor | 0 | 5 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 4 |
| Summa | 54 | 68 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld 2021-12-31 | Skuld 2020-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2023-01-13 | 0,45 % | 13 793 | 13 897 |
| Summa | | | 13 793 | 13 897 |

Varav kortfristig del

639

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

MF
ll
offo
L
g

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Beräknat revisionsarvode | 30 | 30 |
| El | 0 | 3 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 0 | 299 |
| Städning | 0 | 6 |
| Uppvärmning | 0 | 60 |
| Utgiftsräntor | 16 | 0 |
| Vatten | 0 | 11 |
| Övriga uppl kostn | 119 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 9 |
| Summa | 165 | 417 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 22 000 | 22 000 |
| Summa | 22 000 | 22 000 |

Handwritten signatures in blue ink, including initials and a full signature.

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extraamortering, 500.000 kr, av lån i Stadshypotek, 2022-01-11.

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 19

Ort och datum

Jan Wisén

Jan Wisén
Ordförande

Elin Marianne Fredelius

Elin Marianne Fredelius

Johan Fredrik Mattias Fastbom

Johan Fredrik Mattias Fastbom

Hans Christer Olsen

Hans Christer Olsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 27

Barbro Karlsson

BDO Mälardalen AB
Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor