

# Årsredovisning 2022



## Brf Palmträdet 96-21

Org nr 716419-2952

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Palmträdet 96-21, med säte i SOLNA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Palmträdet 7 på adressen Sveavägen 96/Rehmsgatan 21 i Stockholm.

Fastighetens totalyta är 3 570 kvm varav 2 855 kvm utgör boyta och 715 utgör lokalyta.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2022 är 1 519 kr per lägenhet och fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 170 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 400 000 kr och markvärdet 111 200 000 kr. Värdeår är 1930.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 januari 2000.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 284 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras i enlighet med den.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carl-Johan Linér	ordförande
	Johan Fastbom	
	Hans Olsen	
	Karl Lagerholm	
	Dilan Sadek	

Föreningens firma tecknas i förening av ordförande Carl-Johan Linér och kassör Johan Fastbom. Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Revisorer

Barbro Karlsson  
BDO Mälardalen AB

### ***Väsentliga händelser under verksamhetsåret***

Extra amortering (500 000 kr) av lån i Stadshypoteket, 2022-01-11

#### **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	Iordningställande av entreprenörskrum, barnvagnsrum och cykelförråd
2020	Renovering utvändigt av samtliga fönster i fastigheten
2021	Byte av ytterdörrar i samtliga lägenheter i fastigheten, till säkerhetsdörrar
2022	OVK och kanalrengöring Värmesystem byte av cirkulationspump, reglerutrustning, radiatorventiler

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st.

Under året har 8 medlemmar utträtt och 4 medlemmar har tillträtt vid 3 överlåtelseer.

Antalet medlemmar vid årets slut var 44 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 977	2 891	2 635	2 690
Resultat efter finansiella poster	438	-595	-249	47
Soliditet (%)	70,0	69,0	68,0	69,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	284	284	284	284
Föreningens lån per kvm	3 685	3 864	3 893	3 893

#### 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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 921 684	1 577 248	3 386 612	-5 343 016	-595 101	<b>31 947 427</b>
Disposition av föregående års resultat:			-592 000	-3 101	595 101	<b>0</b>
Årets resultat					437 724	<b>437 724</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 921 684</b>	<b>1 577 248</b>	<b>2 794 612</b>	<b>-5 346 117</b>	<b>437 724</b>	<b>32 385 151</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 346 117
årets vinst	437 724
	<b>-4 908 393</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	511 800
i ny räkning överföres	-5 420 193
	<b>-4 908 393</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 977 156	2 890 602
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 977 156</b>	<b>2 890 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 397 181	-2 320 414
Övriga externa kostnader	4	-364 675	-423 619
Avskrivningar		-643 010	-672 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 404 866</b>	<b>-3 416 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>572 290</b>	<b>-526 367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 731	-68 734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 566</b>	<b>-68 734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>437 724</b>	<b>-595 101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>437 724</b>	<b>-595 101</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 483 103	43 126 113
Pågående nyanläggningar	6	429 863	429 863
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 912 966</b>	<b>43 555 976</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 912 966</b>	<b>43 555 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 632 402	2 752 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 748	54 312
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 699 150</b>	<b>2 806 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 699 150</b>	<b>2 806 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 612 116</b>	<b>46 362 737</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		34 498 932	34 498 932
Fond för yttre underhåll		2 794 612	3 386 612
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 293 544</b>	<b>37 885 544</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 346 117	-5 343 016
Årets resultat		437 724	-595 101
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 908 393</b>	<b>-5 938 117</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 385 151</b>	<b>31 947 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	13 153 771
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 153 771</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 153 799	639 000
Leverantörsskulder		132 680	285 334
Skatteskulder		-51 386	29 374
Övriga skulder		188 026	143 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	803 846	164 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 226 965</b>	<b>1 261 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 612 116</b>	<b>46 362 737</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2,5-10%

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	799 588	800 064
Hysesintäkter, bostäder	65 580	65 580
Hysesintäkter, lokaler	2 026 282	1 971 347
Hysesintäkter, övriga objekt	24 318	0
Övriga intäkter	61 388	53 611
	<b>2 977 156</b>	<b>2 890 602</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	39 487	151 535
Trädgårdsskötsel	3 114	2 584
Trivselåtgärder	2 894	0
Städkostnader	75 458	65 111
Snöröjning/sandning	20 850	38 133
Serviceavtal	3 852	17 024
Hisservice/besiktning	13 982	10 050
Reparationer	88 942	209 287
Hissreparationer	59 791	90 589
Planerat underhåll	245 550	1 010 601
Fastighetsel	64 678	46 074
Uppvärmning	511 450	416 448
Vatten och avlopp	90 459	77 906
Avfallshantering	46 574	40 927
Försäkringskostnader	65 666	69 228
Kabel-tv	5 940	5 874
Bredband	54 452	52 820
Korttidshyra	0	1 250
Förbrukningsinventarier	2 542	823
Förbrukningsmaterial	1 500	178
	<b>1 397 181</b>	<b>2 306 442</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	156 000	251 383
Fastighetsavgift	45 570	0
Kabel-tv	7 331	5 880
Datorkommunikation	0	1 214
Hemsida	5 909	0
Föreningsgemensamma kostnader	6 299	9 139
Revisionsarvode	36 875	31 202
Ekonomisk förvaltning	65 208	61 024
Bankkostnader	402	3 055
Juridisk konsultation	28 956	15 864
Underhållsplan	5 306	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 569	4 895
Övriga poster	1 250	39 962
	<b>364 675</b>	<b>423 618</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 362 208	53 362 208
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 362 208</b>	<b>53 362 208</b>
Ingående avskrivningar	-10 236 095	-9 563 159
Årets avskrivningar	-643 010	-672 936
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 879 105</b>	<b>-10 236 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 483 103</b>	<b>43 126 113</b>
Taxeringsvärden byggnader	59 400 000	53 400 000
Taxeringsvärden mark	111 200 000	86 400 000
	<b>170 600 000</b>	<b>139 800 000</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående nyanläggningar	429 863	429 863
	<b>429 863</b>	<b>429 863</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 396	646
Avräkningskonto förvaltare	3 609 006	2 751 712
	<b>3 632 402</b>	<b>2 752 358</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	35 885	36 866
Ekonomisk förvaltning	14 156	0
Bredband	13 613	13 613
Nomor	3 093	3 833
	<b>66 747</b>	<b>54 312</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypoteket	2,191	2023-01-13	13 153 799 <b>13 153 799</b>	13 792 771 <b>13 792 771</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 153 799	-639 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 138 972 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 153 799 kr

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	63 244	15 862
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	9 154	7 036
Fjärrvärme	82 378	85 373
Avfallskostnader	8 828	7 056
Vatten- och avlopp	16 813	13 260
Fastighetskötsel	0	6 241
Reparation hiss	22 440	0
Uppl moms 2022	357 047	0
Förutbetalda avgifter och hyror	213 941	0
	<b>803 845</b>	<b>164 828</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

Carl-Johan Linér  
Ordförande

Johan Fastbom

Hans Olsen

Karl Lagerholm

Dilan Sadek

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Barbro Karlsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Palmträdet\_9621.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-09 14:29:06

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Christer Olsen (19500423XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 09:22:37
 Carl-Johan Mikael Linér (19580218XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 09:55:49
 Karl Olov Lagerholm (19890821XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 09:18:20
 JOHAN FASTBOM (19580918XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 09:25:48
 DILAN SADEK (19930518XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 12:40:19
 Barbro Linnéa Karlsson (19810720XXXX) Revisor	2023-05-09 14:29:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Palmträdet\_9621.pdf (269416 byte)

612CD06250A5A4AE7D785E01613D769F12D88AC5321C0EDD79CA56422C2C5FA0CACD702A4B266ED6DE5E  
9AFD6CB39352B7ACD1349CB1111CE83989680F89664C

<https://esign.summera.support/verify>