



Årsredovisning 2023



Brf Palmträdet 96-21

Org nr 716419-2952

fastum

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 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 4 september 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Palmträdet 7 på adressen Sveavägen 96/Rehmsgatan 21 i Stockholm. Fastighetens totalyta är 3 530 kvm varav 2 815 kvm utgör boyta och 715 utgör lokalyta. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2023 är 1 589 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 303 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.

Underhållsfond

Föreningen har en aktuell underhållsfond.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Carl-Johan Linér	Ledamot	Ordförande
Johan Fastbom	Ledamot	
Hans Olsen	Ledamot	
Lill Landgren	Ledamot	

Föreningens firma tecknas i förening av ordförande Carl-Johan Linér och kassör Johan Fastbom. Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Revisorer

Barbro Karlsson
BDO Mälardalen AB

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ändring av amortering på lån i Handelsbanken, till 0 kr/kvartal 2023-01-13 (åter ändrad till 34.000 kr/kvartal 2024-01-15).

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 entreprenörsluckor, barnvagnsluckor 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 slut var 43 st. Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 183	2 977	2 891	2 635
Resultat efter finansiella poster	205	438	-595	-249
Soliditet (%)	70,2	69,5	68,9	68,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	303	303	302	302
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 685	3 685	3 864	3 893
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 673	4 673	4 900	4 937
Sparande per kvm (kr/kvm)	307	372	305	-67
Räntekänslighet (%)	15,4	15,4	16,2	16,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	187	151	136
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	26,7	28,6	29,4	31,5

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för fastighetsel, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i 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	2 794 612	-5 346 117	437 724	32 385 151
Disposition av föregående års resultat:			511 800	-74 075	-437 724	1
Årets resultat					214 706	214 706
Belopp vid årets utgång	32 921 684	1 577 248	3 306 412	-5 420 192	214 706	32 599 858

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 420 193
årets vinst	214 706
	-5 205 487

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	511 800
ianspråkta ur yttre fond	-478 863
i ny räkning överföres	-5 238 424
	-5 205 487

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 192 170	2 977 156
Summa rörelseintäkter		3 192 170	2 977 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 659 905	-1 397 181
Övriga externa kostnader	4	-363 303	-364 675
Avskrivningar		-412 704	-643 010
Summa rörelsekostnader		-2 435 912	-2 404 866
Rörelseresultat		756 258	572 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 055	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 607	-134 731
Summa finansiella poster		-541 552	-134 566
Resultat efter finansiella poster		214 706	437 724
Årets resultat		214 706	437 724

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 070 399	42 483 103
Pågående nyanläggningar	6	0	429 863
Summa materiella anläggningstillgångar		42 070 399	42 912 966
Summa anläggningstillgångar		42 070 399	42 912 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 314 591	3 632 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 061	66 748
Summa kortfristiga fordringar		4 374 652	3 699 150
Summa omsättningstillgångar		4 374 652	3 699 150
SUMMA TILLGÅNGAR		46 445 051	46 612 116

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 498 932	34 498 932
Fond för yttre underhåll		3 306 412	2 794 612
Summa bundet eget kapital		37 805 344	37 293 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 420 193	-5 346 117
Årets resultat		214 706	437 724
Summa fritt eget kapital		-5 205 487	-4 908 393
Summa eget kapital		32 599 857	32 385 151
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 153 799	13 153 799
Leverantörsskulder		93 703	132 680
Skatteskulder		0	-51 386
Övriga skulder		152 168	188 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	445 524	803 846
Summa kortfristiga skulder		13 845 194	14 226 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 445 051	46 612 116

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		214 707	437 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		412 704	643 010
Förändring skatteskuld/fordran		2 100	-80 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		629 511	999 974
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-72 018	-43 044
Förändring av kortfristiga skulder		-433 156	539 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		124 337	1 496 174
Investeringsverksamheten			
Omklassificering underhåll		429 863	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		429 863	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-638 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-638 972
Årets kassaflöde		554 200	857 202
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 609 005	2 751 802
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 163 205	3 609 004

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

	2023	2022
Årsavgifter	800 050	799 588
Hysesintäkter, bostäder	65 580	65 580
Hysesintäkter, lokaler	2 239 705	2 026 282
Hysesintäkter, övriga objekt	25 111	24 318
Övriga intäkter	61 724	61 388
	3 192 170	2 977 156

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	49 764	39 487
Trädgårdsskötsel	1 754	3 114
Trivselåtgärder	3 180	2 894
Städkostnader	69 991	75 458
Snöröjning/sandning	20 706	20 850
Serviceavtal	0	3 852
Hisservice/besiktning	15 699	13 982
Reparationer	87 562	88 942
Hissreparationer	9 402	59 791
Planerat underhåll	478 863	245 550
Fastighetsel	50 308	64 678
Uppvärmning	580 148	511 450
Vatten och avlopp	102 276	90 459
Avfallshantering	55 252	46 574
Försäkringskostnader	69 096	65 666
Kabel-tv	6 435	5 940
Bredband	54 452	54 452
Förbrukningsinventarier	4 515	2 542
Förbrukningsmaterial	502	1 500
	1 659 905	1 397 181

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	156 000	156 000
Fastighetsavgift	47 670	45 570
Kabel-tv	7 643	7 331
Hemsida	946	5 909
Föreningsgemensamma kostnader	7 600	6 299
Revisionsarvode	44 755	36 875
Ekonomisk förvaltning	43 662	65 208
Bankkostnader	300	402
Juridisk konsultation	32 375	28 956
Underhållsplan	8 000	5 306
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 569
Gåvor	1 668	0
Övriga poster	6 954	1 250
	363 303	364 675

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 362 208	53 362 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 362 208	53 362 208
Ingående avskrivningar	-10 879 105	-10 236 095
Årets avskrivningar	-412 704	-643 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 291 809	-10 879 105
Utgående redovisat värde	42 070 399	42 483 103
Taxeringsvärden byggnader	59 400 000	59 400 000
Taxeringsvärden mark	111 200 000	111 200 000
	170 600 000	170 600 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående nyanläggningar	429 863	429 863
Omklassificering säkerhetsdörrar	-429 863	0
	0	429 863

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	102 101	23 396
Skattefordran	49 286	0
Avräkningskonto förvaltare	4 163 204	3 609 006
	4 314 591	3 632 402

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	41 436	35 885
Ekonomisk förvaltning	0	14 156
Bredband	13 613	13 613
Nomor	3 422	3 093
Telefonabonnemang	1 590	0
	60 061	66 747

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypoteket	4,663	2024-01-15	13 153 799	13 153 799
			13 153 799	13 153 799
Kortfristig del av långfristig skuld			13 153 799	13 153 799

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: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 13 153 799 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	134 599	63 244
Revision	32 000	30 000
Fastighetsel	5 493	9 154
Fjärrvärme	82 927	82 378
Avfallskostnader	9 266	8 828
Vatten- och avlopp	17 394	16 813
Reparation hiss	0	22 440
Uppl moms 2022	0	357 047
Snöröjning	1 593	0
Förutbetalda avgifter och hyror	162 251	213 941
	445 523	803 845

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Stockholm

Carl-Johan Linér
Ordförande

Johan Fastbom

Hans Olsen

Lill Landgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 10.04.2024 15:05

DOCUMENT ID:

Skx6jRbEIA

ENVELOPE ID:

BJpsRWNeA-Skx6jRbEIA

DOCUMENT NAME:

1687 Brf Palmträdet 96-21 230101-231231.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Christer Olsen holsen2145@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 15:51 10.04.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/23) IP: 104.28.62.87
2. LILL LANDGREN lill.landgren@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 17:39 10.04.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/30) IP: 165.1.243.120
3. JOHAN FASTBOM johan.fastbom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 17:55 10.04.2024 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/18) IP: 85.230.96.74
4. Carl-Johan Mikael Linér 018cjl@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2024 21:37 13.04.2024 21:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/18) IP: 81.230.83.220
5. Barbro Linnéa Karlsson barbro.karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	15.04.2024 10:48 15.04.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/20) IP: 83.140.77.238

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed