

Årsredovisning 2020

BRF PALMTRÄDET 96-21

716419-2952



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PALMTRÄDET 96-21

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 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

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 2020-05-14. 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	Iordningställande av entreprenörsrum, barnvagnsrum och cykelförråd
2020	Renovering utvändigt av samtliga fönster i fastigheten

PLANERADE UNDERHÅLL

2021 Byte av ytterdörrar i samtliga lägenheter i fastigheten, till säkerhetsdörrar

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

Föreningen har på grund av coronapandemin gett hyresrabatt om 50% till de tre hyresgäster som idkar restaurang eller hotellverksamhet, för perioden 2020-04-01 - 2020-06-30. Då föreningen den 2020-12-21 erhöll beslut från Länsstyrelsen att hyresstöd, enligt förordning 2020:237, inte betalas ut till föreningen för en av dessa hyresgäster, har föreningen tagit upp detta till diskussion med berörd hyresgäst, för att få tackning för det uteblivna statliga hyresstödet.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt hyresavtal har upprättats med Espresso House Sweden AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 635	2 690	2 516	2 488
Resultat efter fin. poster	-249	47	262	-111
Soliditet, %	68	69	69	69
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	284	283	284	284
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 893	3 893	3 892	3 892

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	32 922	-	-	32 922
Upplåtelseavgifter	1 577	-	-	1 577
Fond, yttre underhåll	3 231	-	419	3 651
Balanserat resultat	-4 985	47	-419	-5 358
Årets resultat	47	-47	-249	-249
Eget kapital	32 792	0	-249	32 543

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 358
Årets resultat	-249
Totalt	-5 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	419
Att från yttre fond i anspråk ta	-684
Balanseras i ny räkning	-5 343
	-5 607

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 635	2 690
Rörelseintäkter		64	49
Summa rörelseintäkter		2 698	2 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 031	-1 766
Övriga externa kostnader	8	-161	-166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673	-673
Summa rörelsekostnader		-2 865	-2 605
RÖRELSERESULTAT		-167	133
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-82	-86
Summa finansiella poster		-82	-86
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-249	47
ÅRETS RESULTAT		-249	47

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	43 799	44 472
Pågående projekt		430	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 229	44 472
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 229	44 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113	84
Övriga fordringar	12	0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68	70
Summa kortfristiga fordringar		181	157
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 946	2 929
Summa kassa och bank		2 946	2 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 128	3 087
SUMMA TILLGÅNGAR		47 356	47 559

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 499	34 499
Fond för yttre underhåll		3 651	3 231
Summa bundet eget kapital		38 150	37 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 358	-4 985
Årets resultat		-249	47
Summa fritt eget kapital		-5 607	-4 938
SUMMA EGET KAPITAL		32 543	32 792
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	13 897
Summa långfristiga skulder		0	13 897
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 897	0
Leverantörsskulder		227	287
Skatteskulder		76	46
Övriga kortfristiga skulder		197	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	417	400
Summa kortfristiga skulder		14 814	870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 356	47 559

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	65	64
Hysesintäkter, lokaler	1 900	1 776
Intäktsreduktion	-187	0
Årsavgifter, bostäder	800	797
Övriga intäkter	120	101
Summa	2 698	2 738

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	34	29
Fastighetsskötsel	110	150
Snöskottning	9	26
Städning	68	61
Trädgårdsarbete	6	0
Övrigt	13	99
Summa	242	366

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	41	15
El	0	11
Gård/markytor	0	1
Hissar	13	56
Reparationer	37	53
Tak	67	0
Tvättstuga	0	66
VA	0	182
Ventilation	0	12
Värme	0	13
Summa	157	411

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fönsterrenovering	684	0
Summa	684	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	35	44
Sophämtning	34	32
Uppvärmning	449	489
Vatten	66	67
Summa	584	633

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	53	52
Fastighetsförsäkringar	54	50
Fastighetsskatt	251	249
Kabel-TV	5	6
Summa	364	358

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	6	0
Juridiska kostnader	8	40
Kameral förvaltning	54	52
Konsultkostnader	0	15
Revisionsarvoden	35	26
Övriga förvaltningskostnader	59	34
Summa	161	166

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	82	86
Summa	82	86

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	53 362	53 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 362	53 362
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 890	-8 217
Årets avskrivning	-673	-673
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 563	-8 890
Utgående restvärde enligt plan	43 799	44 472
<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	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	3
Summa	0	3

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	13	14
Försäkringspremier	32	35
Förvaltning	14	13
Räntor	5	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3
Summa	68	70

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-13	0,45 %	13 897	13 897
Summa			13 897	13 897
<i>Varav kortfristig del</i>			13 897	

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	30	0
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	299	290
Städning	6	0
Uppvärmning	60	63
Vatten	11	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	33
Summa	417	400

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 000	22 000
Summa	22 000	22 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jan Wisén
Ordförande

Johan Fredrik Mattias Fastbom
Kassör

Elin Marianne Fredelius
Sekreterare

Hans Christer Olsen
Ledamot

Gabriel Tiedtke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BDO Mälardalen AB
Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor