

Valberedning

Helene Dahlgren
Susanne Eberstein
Stefan Sandberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PALMTRÄDET 10	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 – 1983 och består av 3 flerbostadshus.

Luntmakargatan 81 och Rehnsgatan 19 : 1902 - 1905

Kungstensgatan 28 A : 1909 – 1912

Kungstensgatan 28 C-D : 1983

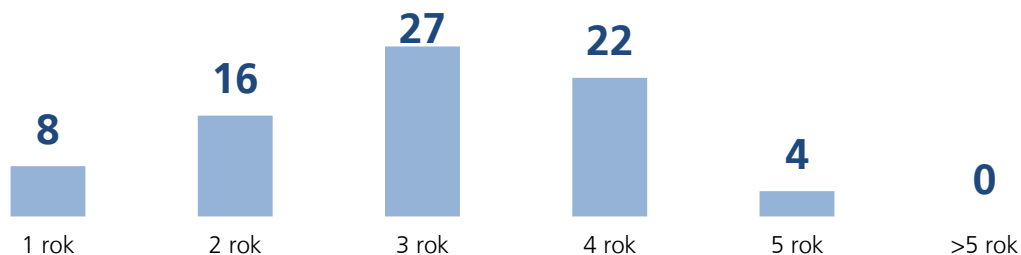
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 971 m², varav 6 535 m² utgör lägenhetsyta och 1 436 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Trafikskola	88 m ²	2023-12-31
Datorbutik/Lager	156 m ²	2024-02-28
Frisörsalong	52 m ²	2022-09-30
Tandläkarmottagning	127 m ²	2025-07-31
Korttidshem	411 m ²	2022-09-30
E-sport	55 m ²	2023-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet
Tvättstuga

Kommentar

Fastigheten finns 6 lokaler med följande verksamheter: • frisersalong • datorbutik/lager • trafikskola • tandläkarmottagning • korttidshem, E-spelsverksamhet
Utöver detta finns även 31 st parkeringsplatser i ett varmgarage
En gemensamhetslokal innehållande gym, kök, allrum med två Tv skärmar, internet, dusch och toalett.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning fönster och karmar på gården Bv	2020	
Upprustning tvättstuga	2020	
Övernattningslägenhet	2020	
Uppdaterat portkods-system	2020	
Nytt bokningssystem för tvättstuga, övernattningslägenhet samt gemensamhetslokal	2020	
Återställt källarlokal 28A	2019 - 2020	
Tak 28A delvis utbytt	2019	
Renovering av trapphus	2015	Renovering av alla trapphus
Översyn/underhåll stammar	2014	
Påbörjad renovering av hyresrätter	2014 - 2015	Renovering av alla hyresrätter
Stamspolning	2014	
Fönsterrenovering	2013 - 2015	Fastighetens alla fönster renoveras
Värmslingor i stuprör	2013	
Avslut takrenovering	2012	Avslutning av takrenovering
Ny Tvätt/Tork i tvättstuga	2012	Installation av två nya torkskåp samt nya tvättmaskiner i tvättstugan. 2017 utökades det med 2 ytterligare torkskåp.
Takrenovering	2011 - 2012	Målning av tak
Stokab Fibernät	2011	
Garagerenovering	2010	Målning, tätning, betongförsegling

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

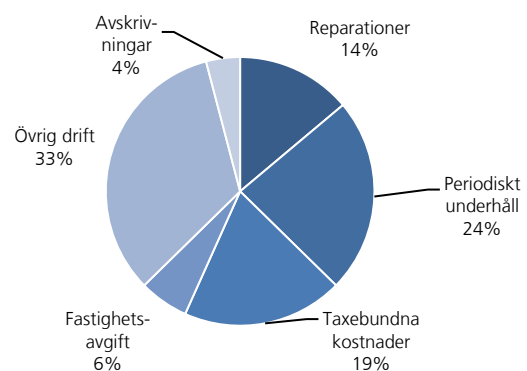
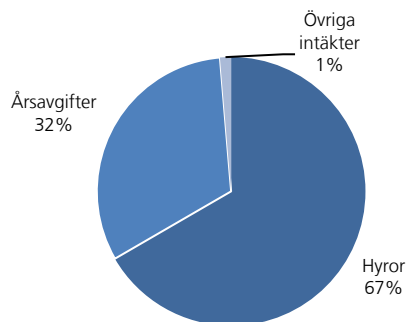
Avtal	Leverantör
Internet anslutning	Ownit AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV gruppavtal	Comhem
Fatighetsskötsel	Dirigo
Serviceavtal Hiss	Hissen AB
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	Lokala Skurar
Skötsel av gården	Elfströms trädgårdsanläggningar

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 378 795	10 652 148
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 285 098	5 181 884
Finansiella intäkter	37 218	17 670
Minskning kortfristiga fordringar	0	81 601
Balkongfond	2 601	2 441
Ökning av kortfristiga skulder	0	269 792
	5 324 917	5 553 388
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 553 738	5 508 319
Finansiella kostnader	1 486	47
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	229 199
Ökning av kortfristiga fordringar	36 068	0
Minskning av kortfristiga skulder	276 019	0
	6 867 311	5 737 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 836 402	10 378 795
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 542 393	-273 353

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Portkodssystemet uppdaterats, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal invigts samt uppfråsättning av gemensamma ytor som korridorer och källarlokalerna.

Gemensamhetslokalerna är utrustade med kök, servis, dusch, toalett, Wifi samt gym.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	285	287	296	303
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 836	1 771	1 711	1 722
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	29	25
Värmekostnad/m ² totalyta	103	108	106	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	14	17
Soliditet (%)	98	97	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 514	-584	308	473
Nettoomsättning (tkr)	5 245	5 145	5 051	5 074

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 535 m² bostäder och 1 436 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 007 729	0	0	16 007 729
Upplåtelseavgifter	29 242 987	0	0	29 242 987
Fond för yttre underhåll	6 136 903	847 200	-673 297	5 963 000
Balkongfond	19 917	2 601	0	17 316
S:a bundet eget kapital	51 407 536	849 801	-673 297	51 231 032
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 156 102	-847 200	0	-308 902
Årets resultat	-1 514 480	-1 514 480	673 297	-673 297
S:a ansamlad förlust	-2 670 582	-2 361 680	673 297	-982 199
S:a eget kapital	48 736 954	-1 511 879	0	50 248 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 514 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-308 902
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-847 200
summa balanserat resultat	-2 687 872

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 514 480
-1 156 102

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 244 629	5 144 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 469	37 305
Summa rörelseintäkter		5 285 098	5 181 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 120 957	-4 969 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 781	-336 847
Personalkostnader	Not 6	0	-201 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 573	-275 310
Summa rörelsekostnader		-6 835 310	-5 783 629
		-1 550 212	-601 744
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 218	17 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 486	-47
Summa finansiella poster		35 732	17 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 514 480	-584 121
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 8	0	-89 176
		0	-89 176
ÅRETS RESULTAT		-1 514 480	-673 297

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 085 223	41 366 796
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 085 223	41 366 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 088 723	41 370 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 090	2 259
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	5 990 185	7 521 391
Summa kortfristiga fordringar		5 994 275	7 523 650
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 880 462	2 857 412
Summa kassa och bank		2 880 462	2 857 412
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 874 737	10 381 062
SUMMA TILLGÅNGAR		49 963 461	51 751 359

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 250 716	45 250 716
Fond för yttre underhåll	Not 14	6 136 903	5 963 000
Balkongfond		19 917	17 316
Summa bundet eget kapital		51 407 536	51 231 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 156 102	-308 902
Årets resultat		-1 514 480	-673 297
Summa fritt eget kapital		-2 670 582	-982 199
SUMMA EGET KAPITAL		48 736 954	50 248 833
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		316 305	557 174
Skatteskulder		105 667	66 014
Övriga skulder		160 154	219 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	644 381	659 725
Summa kortfristiga skulder		1 226 507	1 502 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 963 461	51 751 359

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Bredband	10 år	10 år
Elanläggning	10 år	10 år
Säkerhets dörr	30 år	0
Stambyte	50 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 694 024	1 705 582
Hyror bostäder	727 369	746 703
Hyror lokaler momspliktiga	1 885 926	1 768 310
Hyror lokaler	298 279	294 130
Hyror garage moms	32 440	34 280
Hyror parkering	1 050	0
Hyror garage	580 350	588 450
Kabel-TV intäkter	8 550	2 250
Bredbandsintäkter	14 800	4 800
Gästlägenhet	1 800	0
Öresutjämning	42	75
	5 244 629	5 144 579

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	25 410	22 385
	Övriga intäkter	15 059	14 920
		40 469	37 305
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 530	45 500
	Fastighetsskötsel beställning	70 610	55 826
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 479	42 006
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 962	0
	Snöröjning/sandning	0	19 962
	Städning entreprenad	116 372	88 411
	Städning enligt beställning	428	12 391
	Sotning	7 710	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 250
	Hissbesiktning	8 113	7 709
	Myndighetstillsyn	10 879	0
	Gemensamma utrymmen	34 679	3 938
	Gård	2 572	299
	Serviceavtal	44 408	39 090
	Förbrukningsmateriel	4 657	19 810
	Teleport/hissanläggning	4 471	0
	Brandskydd	0	323
		424 870	339 515
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	125 603
	Brf Lägenheter	0	21 038
	Lokaler	125 361	10 732
	Tvättstuga	86 126	5 812
	Sophantering/återvinning	18 648	0
	Entré/trapphus	6 376	0
	Lås	27 689	9 876
	VVS	15 729	72 662
	Värmeanläggning/undercentral	4 404	5 045
	Ventilation	2 140	28 413
	Elinstallationer	14 364	3 996
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	83 837	0
	Hiss	119 936	108 195
	Tak	6 858	0
	Fönster	0	2 986
	Mark/gård/utemiljö	7 388	0
	Garage/parkering	0	42 136
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 749
	Vattenskada	432 244	129 506
		951 098	574 748
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	122 240	0
	Lokaler	914 568	224 962
	Tvättstuga	19 222	35 387
	VVS	268 656	0
	Ventilation	122 240	337 733
	Elinstallationer	10 738	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	145 139	0
	Tak	0	240 876
		1 602 803	838 958

Taxebundna kostnader			
El		203 905	248 227
Värme		817 605	858 878
Vatten		126 225	111 299
Sophämtning/renhållning		176 768	200 950
		1 324 503	1 419 354
Övriga driftkostnader			
Försäkring		180 163	163 043
Tomträttsavgäld		1 022 300	1 022 300
Kabel-TV		110 735	109 946
Bredband		100 452	100 452
		1 413 650	1 395 741
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		404 033	401 608
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 120 957	4 969 923
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	346	692
	Tele- och datakommunikation	8 745	9 755
	Juridiska åtgärder	16 500	43 545
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	35 450	32 669
	Föreningskostnader	27 659	9 935
	Styrelseomkostnader	10 389	0
	Förvaltningsarvode	174 555	171 903
	Administration	3 469	8 270
	Korttidsinventarier	39 565	0
	Konsultarvode	108 773	52 888
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	7 190
		432 781	336 847
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	0	131 000
	Sociala kostnader	0	70 549
		0	201 549
<hr/>			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	233 989	233 989
	Förbättringar	47 584	41 321
		281 573	275 310

Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2020	2019
	Extraordinära kostnader	0	89 176
		0	89 176

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 569 778	48 340 579
	Nyanskaffningar	0	229 199
	Utgående anskaffningsvärde	48 569 778	48 569 778
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 202 981	-6 927 671
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 573	-275 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 484 554	-7 202 981
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 085 223	41 366 796
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 400 000	97 400 000
	Taxeringsvärde mark	185 000 000	185 000 000
		282 400 000	282 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	253 000 000	253 000 000
	Lokaler	29 400 000	29 400 000
		282 400 000	282 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 465	40 465
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 465	40 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 465	-40 465
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 465	-40 465
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 049	67 049
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 049	67 049
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 049	-67 049
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 049	-67 049
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	33 638	8
	Klientmedel hos SBC	5 955 940	7 521 383
	Fordringar kreditfakturor	607	0
		5 990 185	7 521 391
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 963 000	5 115 800
	Reservering enligt stadgar	847 200	847 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt styrelsen	-673 297	0
	Vid årets slut	6 136 903	5 963 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	644 381	659 725
		644 381	659 725
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Reparation av tak på Kungstensgatan 28C som förorsakat vattenskador i 4 lägenheter		

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Ulf Angsmyr
Ordförande

Marko Babovic
Ledamot

Tomas Baude
Ledamot

Christian Franchell
Ledamot

Lars Lindberg
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Arne Vikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor