

Valberedning

Helene Dahlgren
Susanne Eberstein
Stefan Sandberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PALMTRÄDET 10	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

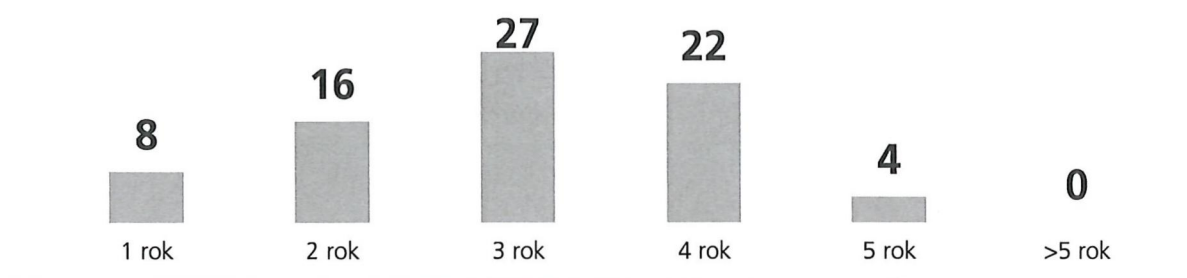
Värdeåret är 1983.

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 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Trafikskola	88 m ²	2020-12-31
Datorbutik/Lager	156 m ²	2021-02-28
Frisörsalong	52 m ²	2022-09-30
Tandläkarmottagning	127 m ²	2021-07-31
Korttidshem	411 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Fastigheten finns 5 lokaler med följande verksamheter: • frisersalong • datorbutik/lager • trafikskola • tandläkarmottagning • korttidshem Utöver detta finns även 31 st parkeringsplatser i ett varmgarage
En gemensamhetslokal iordningsställs i de tidigare lokalerna för inspelningsstudion.

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Återställt källarlokal 28A	2019	
Tak 28A delvis utbytt	2019	
Renovering av trapphus	2015	Renovering av alla trapphus
Påbörjad renovering av hyresrätter	2014 - 2015	Renovering av alla hyresrätter
Stamspolning	2014	
Översyn/underhåll stammar	2014	
Fönsterrenovering	2013 - 2015	Fastighetens alla fönster renoveras
Värmeslingor i stuprör	2013	
Ny Tvätt/Tork i tvättstuga	2012	Installation av två nya torkskåp samt nya tvättmaskiner i tvättstugan. 2017 utökades det med 2 ytterligare torkskåp.
Avslut takrenovering	2012	Avslutning av takrenovering
Takrenovering	2011 - 2012	Målning av tak
Stokab Fibernät	2011	
Garagerenovering	2010	Målning, tätning, betongförsegling
Värmeanläggning	2009	Total översyn och uppdatering enligt underhållsplanen
Skyddsrumbesiktning	2009	Besiktning och åtgärdad enligt anmärkningar
Gårdsrenovering	2009	Nya sommar möbler samt bänkar inköpta 2017
Hiss renovering	2007	Kungstensg 28C och Luntmakarg 81 hissar
Nya balkonger	2006	Balkonger till Rehngsgatan 19 och franska balkonger till Luntmakargatan 81

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

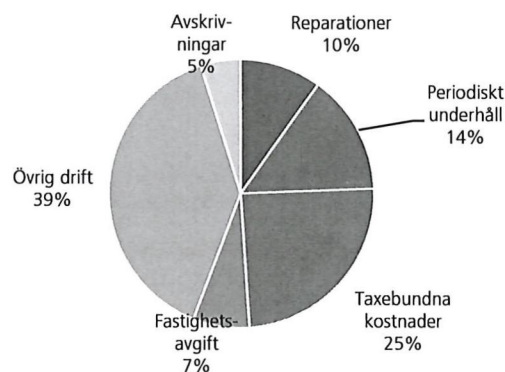
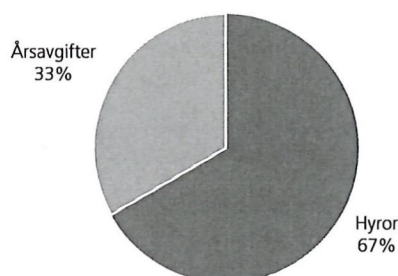
Avtal	Leverantör
Internet anslutning	Ownit AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV gruppavtal	Comhem
Fatighetsskötsel	Dirigo
Serviceavtal Hiss	Hissen AB
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 652 148	9 862 558
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 181 884	5 085 367
Finansiella intäkter	17 670	128
Minskning kortfristiga fordringar	81 601	8 559
Balkongfond	2 441	2 503
Ökning av kortfristiga skulder	269 792	194 761
	5 553 388	5 291 318
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 508 319	4 500 653
Finansiella kostnader	47	1 076
Ökning av materiella anläggningstillgångar	229 199	0
	5 737 565	4 501 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 378 795	10 652 148
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-273 353	789 590

*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 1 377 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

Trädgårdsmästarfirma har anlitats för att sköta gården

Tidigare hyreslokaler i källaren Kungstensgatan 28A iordningsställda för gemensamhetsanvändning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	287	296	303	303
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 771	1 711	1 722	1 664
Elkostnad/m ² totalyta	31	29	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	108	106	98	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	17	13
Soliditet (%)	97	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-584	308	473	522
Nettoomsättning (tkr)	5 145	5 051	5 074	4 976

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	5 963 000	847 200	0	5 115 800
Balkongfond	17 316	2 441	0	14 875
S:a bundet eget kapital	51 231 032	849 641	0	50 381 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-308 902	-847 200	308 457	229 841
Årets resultat	-673 297	-673 297	-308 457	308 457
S:a ansamlad förlust	-982 199	-1 520 497	0	538 298
S:a eget kapital	50 248 833	-670 856	0	50 919 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-673 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	538 298
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-847 200
summa balanserat resultat	-982 199

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	673 297
	-308 902

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 144 579	5 051 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 305	33 885
Summa rörelseintäkter		5 181 884	5 085 367
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 969 923	-3 911 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 847	-417 351
Personalkostnader	Not 6	-201 549	-171 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-275 310	-275 310
Summa rörelsekostnader		-5 783 629	-4 775 963
RÖRELSERESULTAT		-601 744	309 405
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 670	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47	-1 076
Summa finansiella poster		17 623	-948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-584 121	308 457
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 8	-89 176	0
		-89 176	0
ÅRETS RESULTAT		-673 297	308 457

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 366 796	41 412 907
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 366 796	41 412 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 370 296	41 416 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 259	6 301
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	7 521 391	7 878 013
Summa kortfristiga fordringar		7 523 650	7 884 314
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 857 412	2 851 702
Summa kassa och bank		2 857 412	2 851 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 381 062	10 736 016
SUMMA TILLGÅNGAR		51 751 359	52 152 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 250 716	45 250 716
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 963 000	5 115 800
Balkongfond		17 316	14 875
Summa bundet eget kapital		51 231 032	50 381 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-308 902	229 841
Årets resultat		-673 297	308 457
Summa fritt eget kapital		-982 199	538 298
SUMMA EGET KAPITAL		50 248 833	50 919 689
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		557 174	251 398
Skatteskulder		66 014	17 601
Övriga skulder		219 613	171 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	659 725	792 055
Summa kortfristiga skulder		1 502 526	1 232 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 751 359	52 152 423

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Bredband	10 år	10 år
Balkong/terrass	35 år	35 år
Elanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 705 582	1 755 912
Hyror bostäder	746 703	729 558
Hyror lokaler momspliktiga	1 768 310	1 710 839
Hyror lokaler	294 130	272 756
Hyror garage moms	34 280	26 400
Hyror parkering	0	3 900
Hyror garage	588 450	544 480
Kabel-TV intäkter	2 250	0
Bredbandsintäkter	4 800	4 800
Elintäkter	0	2 776
Öresutjämning	75	62
	5 144 579	5 051 482

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	22 385	0
Återbäring försäkringsbolag	0	22 385
Övriga intäkter	14 920	11 500
	37 305	33 885

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 500	47 577
	Fastighetsskötsel beställning	55 826	17 893
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 006	0
	Snöröjning/sandning	19 962	0
	Städning entreprenad	88 411	91 436
	Städning enligt beställning	12 391	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 250	80 496
	Hissbesiktning	7 709	7 528
	Gemensamma utrymmen	3 938	8 987
	Sophantering	0	1 828
	Gård	299	2 909
	Serviceavtal	39 090	48 259
	Förbrukningsmateriel	19 810	14 406
	Teleport/hissanläggning	0	2 236
	Brandskydd	323	6 063
	Fordon	0	43
		339 515	329 659
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	125 603	0
	Brf Lägenheter	21 038	0
	Lokaler	10 732	3 400
	Gemensamma utrymmen	0	998
	Tvättstuga	5 812	12 034
	Lås	9 876	2 916
	VVS	72 662	51 184
	Värmeanläggning/undercentral	5 045	2 151
	Ventilation	28 413	20 141
	Elinstallationer	3 996	0
	Hiss	108 195	95 994
	Tak	0	2 665
	Fasad	0	58 431
	Fönster	2 986	31 903
	Garage/parkering	42 136	9 756
	Skador/klotter/skadegörelse	8 749	0
	Vattenskada	129 506	7 259
		574 748	298 830
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	108 002
	Lokaler	224 962	36 632
	Tvättstuga	35 387	0
	Ventilation	337 733	0
	Tak	240 876	40 211
		838 958	184 845
	Taxebundna kostnader		
	El	248 227	229 560
	Värme	858 878	844 685
	Vatten	111 299	115 539
	Sophämtning/renhållning	200 950	189 790
		1 419 354	1 379 575

Övriga driftkostnader		
Försäkring	163 043	146 885
Tomträttsavgäld	1 022 300	1 022 300
Kabel-TV	109 946	117 786
Bredband	100 452	100 452
	1 395 741	1 387 423
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	401 608	331 370
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 969 923	3 911 702

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	692	1 719
	Tele- och datakommunikation	9 755	6 962
	Juridiska åtgärder	43 545	30 994
	Inkassering avgift/hyra	0	2 956
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 669	29 338
	Föreningskostnader	9 935	13 121
	Styrelseomkostnader	0	8 399
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 036
	Studieverksamhet	0	252
	Förvaltningsarvode	171 903	166 665
	Administration	8 270	8 695
	Korttidsinventarier	0	1 999
	Konsultarvode	52 888	134 165
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 050
		336 847	417 351

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	131 000	131 000
	Sociala kostnader	70 549	40 600
		201 549	171 600

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	233 989	233 989
	Förbättringar	41 321	41 321
		275 310	275 310

Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2019	2018
	Extraordinära kostnader	89 176	0
		89 176	0

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 340 579	48 340 579
	Nyanskaffningar	229 199	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 569 778	48 340 579
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 927 671	-6 652 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-275 310	-275 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 202 981	-6 927 671
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 366 796	41 412 907
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 400 000	84 600 000
	Taxeringsvärde mark	185 000 000	129 400 000
		282 400 000	214 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	253 000 000	191 000 000
	Lokaler	29 400 000	23 000 000
		282 400 000	214 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8	-693
	Klientmedel hos SBC	7 521 383	7 800 446
	Fordringar	0	78 260
		7 521 391	7 878 013

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	5 115 800	4 473 800
	Reservering enligt stadgar	847 200	642 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt styrelsen	0	0
	Vid årets slut	5 963 000	5 115 800

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	131 000
	Sociala avgifter	0	40 600
	Avgifter och hyror	659 725	620 455
		659 725	792 055

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21 / 4 2020

Ulf Mikael Angsmyr
Ledamot

Marko Babovic
Ledamot

Tomas Baude
Ledamot

Lars Lindberg
Ledamot

Barbro Maj-Lis Sidia
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Arne Vikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor