

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Palmträdet 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1992-02-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PALMTRÄDET 10	1993	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1898, 1906 och 1983 och består av 3 flerbostadshus.

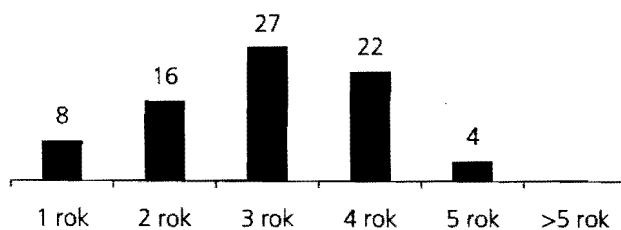
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7732 kvadratmeter, varav 6454 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1278 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



AH
JF
12 < JB

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Musik/Inspelningsstudio	136 kvm	3 år
Trafikskola	88 kvm	3 år
Klädesbutik	73 kvm	Tills vidare
Frisörsalong	52 kvm	3 år
Lager	56 kvm	36 månader
Tandläkarmottagning	127 kvm	3 år
Korttidshem	411 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Fastigheten finns 8 lokaler med följande verksamheter: • frisersalong • klädesbutik • trafikskola • tandläkarmottagning • korttidshem • kontor • lager • inspelningsstudio Utöver detta finns även 31 st parkeringsplatser i ett varmgarage

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Garagerenovering	2010	Målning, tätning, betongförsegling
Ventilationssystem	2009	Total översyn och uppdatering enligt underhållsplanen. OVK besiktning genomförd och åtgärdad.
Värmeanläggning	2009	Total översyn och uppdatering enligt underhållsplanen
Skyddsrumbesiktning	2009	Besiktning och åtgärdad enligt anmärkningar
Gårdsrenovering	2009	
Hiss renovering	2007	Kungstensg 28C och Luntmakarg 81 hiss
Nya balkonger	2006	Balkonger till Rehnsgatan 19 och franska balkonger till Luntmakargatan 81
Nyinstallation hiss	1984	Gäller nyare husen på Kungstensgatan 28 I och II
Nya balkonger	1984	I samband med byggnad av Kungstensgatan 28 I och II
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Underhåll av tak	2011	Identifierat stort behov av takrenovering
Målning lokaler	2013	
Källarunderhåll	2013	

Handwritten signatures and initials, including "JK", "TT", "TB", and "R".

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet anslutning	Ownit AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värme och ventilation förvaltning	TAC (Schneider)
Kabel TV gruppavtal	Comhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 69 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Michael Lundström	Ordförande
Jonas Fridman	Sekreterare
Marko Babovic	Kassör
Victoria Zielonka	Ledamot
Markus Andersson	Ledamot
Tomas Baude	Ledamot
André Rickardsson	Suppleant
Arne Wikström	Suppleant
Lars Lindberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie extern	KPMG AB Stockholm
------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Folke Højmar	Sammankallande
Stina Hallqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omfattande renovering av Parkeringsgarage
Öppning av nytt utrymme för däckförvaring för garageplatsinnehavare
Förstärkning av portar
Undercentral för lås utbytt

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

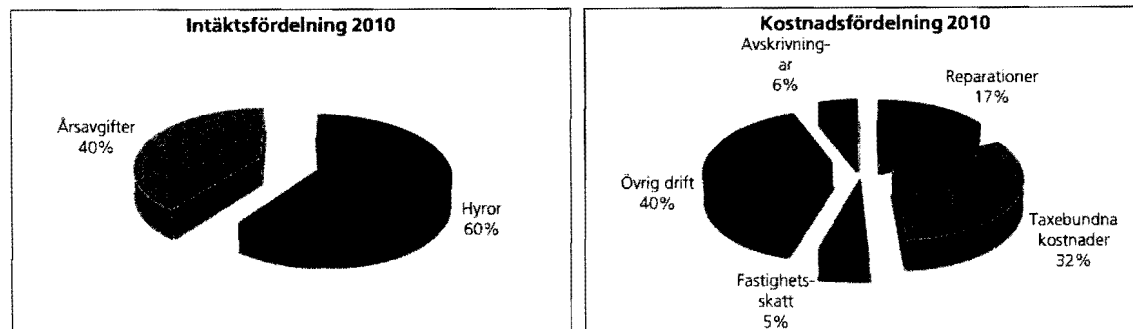
Planerat underhåll av Fastighetens tak bedöms nödvändig med start 2011

Handwritten signatures and initials: JK, TB, R, and others.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-01-01 med 15 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 271 kr
Årsavgifter	297 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	110 kr
Taxebundna kostnader	202 kr
Fastighetsskatt	34 kr
Övrig drift	251 kr
Avskrivningar	39 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6454 kvm bostäder och 1278 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	340	377	376	403
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	1 297	1 756
Elkostnad/kvm totalyta	35	31	35	30
Värmekostnad/kvm totalyta	120	80	84	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	12	15

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

[Handwritten signatures and initials]

Dispositionsförslag

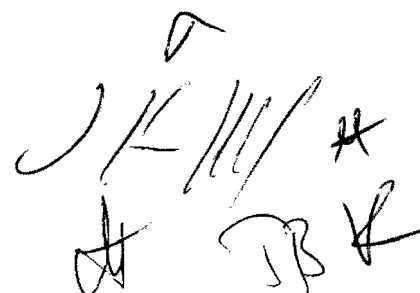
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-72 891
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	5 857 398
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-489 600</u>
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	5 294 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	588 188
att i ny räkning överförs	5 883 095

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature at the top, a signature with a star symbol, and initials 'JB' and 'K' below.

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 821 399	5 220 887
Övriga rörelseintäkter		18 720	11 622
		4 840 119	5 232 509
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-551 664	-566 016
Reparationer		-263 668	-205 467
Periodiskt underhåll		-588 188	-2 161 518
Taxebundna kostnader		-1 563 932	-1 182 546
Övriga driftskostnader		-1 020 802	-1 012 207
Fastighetsskatt		-259 057	-263 216
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-247 546	-207 396
Personalkostnader		-118 640	-112 557
Avskrivningar		-304 720	-308 861
		-4 918 217	-6 019 783
RÖRELSERESULTAT		-78 098	-787 274
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 356	10 773
Räntekostnader		-1 075	-170 146
		5 281	-159 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-72 817	-946 646
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-74	-2 740
		-74	-2 740
ÅRETS RESULTAT		-72 891	-949 386

Handwritten signature and initials: JF 11/4 #
H TB B

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 43 289 233	43 586 587
Maskiner och inventarier	Not 4 5 351	12 718
	43 294 585	43 599 305
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 298 085	43 602 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	290 926	1 625
Skattefordringar	231 217	225 590
Övriga fordringar	20 786	44 508
Förutbetalda kostnader	Not 5 258 156	304 238
	801 085	575 961
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	702 591	709 452
SBC klientmedel i SHB	2 414 769	2 519 540
	3 117 360	3 228 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 918 445	3 804 953
SUMMA TILLGÅNGAR	47 216 530	47 407 758

JE
H
TB
K

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	15 770 407	15 770 407
Upplåtelseavgifter	23 660 309	23 660 309
Fond för yttre underhåll	1 145 901	2 817 819
	40 576 617	42 248 535
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	5 367 798	4 645 266
Årets resultat	-72 891	-949 386
	5 294 907	3 695 880
SUMMA EGET KAPITAL	45 871 524	45 944 415
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	258 060	436 926
Skatteskulder	0	26 521
Övriga kortfristiga skulder	277 884	151 063
Upplupna kostnader	215 954	259 757
Förutbetalda avgifter och hyror	593 108	589 076
	1 345 006	1 463 343
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	47 216 530	47 407 758
Ställda säkerheter		
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Värmeanläggning	14 %	14 %
Bredband	10 %	10 %
Balkong/terrass	2,86 %	25 %
Maskiner	20 %	20 %
Inventarier	20 %	20 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 918 761	2 130 161
Hysesintäkter	2 902 638	3 090 726
	4 821 399	5 220 887

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	137 170	134 975
Fastighetsskötsel enligt beställning	32 341	0
Snöröjning/sandning	80 191	10 555
Städning entreprenad	102 702	103 270
Städning enligt beställning	16 581	0
Mattvätt/Hyrmattor	33 756	32 192
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	136 221
Hissbesiktning	4 914	8 036
Gemensamma utrymmen	312	0
Gård	0	358
Serviceavtal	106 306	133 937
Förbrukningsmateriel	5 422	4 239
Teleport/hissanläggning	2 586	0
Störningsjour och larm	0	2 233
Brandskydd	29 382	0
	551 664	566 016

JK
H TB H

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 624
Hyseslägenheter	25 092	24 190
Brf Lägenheter	11 038	2 602
Lokaler	25 475	7 304
Gemensamma utrymmen	0	1 676
Tvättstuga	22 721	13 442
Sophantering/återvinning	1 784	3 734
Källare	11 110	436
Entré/trapphus	34 384	4 203
Lås	22 638	34 328
VVS	40 493	11 651
Värmeanläggning/undercentral	11 292	7 807
Ventilation	7 433	5 403
Elinstallationer	2 731	4 174
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 456	0
Hiss	28 645	41 863
Tak	0	8 722
Fönster	0	18 439
Garage/parkering	2 248	0
Skador/klotter/skadegörelse	10 130	756
Vattenskada	0	11 299
Övrigt	0	812
	263 668	205 467
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	28 914
Tvättstuga	31 296	31 644
Källare	15 324	0
Lås	229 159	0
Värmeanläggning	0	1 092 915
Ventilation	0	232 405
Elinstallationer	38 644	2 659
Hiss	10 566	6 024
Mark/gård/utemiljö	0	765 242
Garage/parkering	263 198	1 715
	588 188	2 161 518
Taxebundna kostnader		
El	270 048	235 889
Värme	929 519	619 866
Vatten	94 239	96 370
Sophämtning/renhållning	163 158	153 504
Grovsopor	106 968	76 917
	1 563 932	1 182 546
Övriga driftskostnader		
Försäkring	102 608	123 825
Tomträttsavgäld	688 000	688 000
Kabel-TV	105 327	104 389
Bredband	124 867	95 993
	1 020 802	1 012 207
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	259 057	263 216

JK
TH *TB* *W*

	2010	2009
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	733	1 181
Medlemsinformation	950	0
Tele och datakommunikation	4 552	4 989
Juridiska åtgärder	5 807	3 301
Revisionsarvode extern revisor	15 615	15 028
Föreningskostnader	7 768	7 357
Styrelseomkostnader	18 950	470
Fritids och Trivselkostnader	648	0
Förvaltningsarvode	126 268	121 778
Förvaltningsarvoden övriga	48 460	29 102
Administration	6 342	2 974
Korttidsinventarier	0	4 078
Konsultarvode	0	7 335
Föreningsavgifter	4 875	0
Medlemsavgift SBC ek för	6 580	5 940
Övriga driftskostnader	0	3 863
	247 546	207 396
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	92 552	85 000
Sociala kostnader	26 088	27 557
	118 640	112 557
 Avskrivningar		
Byggnad	233 989	233 989
Förbättringar	63 364	63 364
Maskiner	3 953	8 094
Inventarier	3 414	3 414
	304 720	308 861
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 918 217	6 019 783
 Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 927 374	47 927 374
Utgående anskaffningsvärde	47 927 374	47 927 374
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader		
Vid årets början	-4 340 787	-4 043 433
Årets avskrivningar enligt plan	-297 354	-297 354
Utgående avskrivning enligt plan	-4 638 140	-4 340 787
 Planenligt restvärde vid årets slut	43 289 233	43 586 587
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 400 000	68 600 000
Taxeringsvärde mark	87 800 000	64 800 000
	163 200 000	133 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande	2010	2009
Bostäder	147 000 000	117 000 000
Lokaler	16 200 000	16 400 000
	163 200 000	133 400 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	107 514	107 514
Utgående anskaffningsvärde	107 514	107 514

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-94 796	-83 288
Årets avskrivningar enligt plan	-7 367	-11 508
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-102 163	-94 796

Redovisat restvärde vid årets slut	5 351	12 718
---	--------------	---------------

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	31 133	42 000
Förvaltningsarvode	0	32 138
Kabel-TV	26 153	26 100
Bredband	28 871	32 000
Tomträttsavgäld	172 000	172 000
	258 157	304 238

Not 6			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 770 407	0	0	15 770 407
Upplåtelseavgifter	23 660 309	0	0	23 660 309
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 145 901	489 600	-2 161 518	2 817 819
Summa bundet eget kapital	40 576 617	489 600	-2 161 518	42 248 535
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 367 798	-489 600	1 212 132	4 645 266
Årets resultat	-72 891	-72 891	949 386	-949 386
Summa fritt eget kapital	5 294 907	-562 491	2 161 518	3 695 880
Summa eget kapital	45 871 524	-72 891	0	45 944 415

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 817 819	2 417 619
Reservering enligt stadgar	489 600	400 200
lanspråktagande enligt styrelsen	-2 161 518	0
Vid årets slut	1 145 901	2 817 819

Handwritten signatures and initials, including "TB" and "JK".