

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Palmträdet 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1993 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller till och med 2015-10-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 - 1982 och består av 3 flerbostadshus i 5-6 våningar. 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 67 lägenheter med bostadsrätt och 10 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	16	27	22	4

Under 2008 har 1 lägenhet upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>
Musik/Inspelningsstudio	136
Trafikskola	88
Klädesbutik	73
Frisörsalong	52
Lager	56
Tandläkarmottagning	127
Kontor	48
Korttidshem	365

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

<b>Gemensamhetslokal</b>	<b>ev. kommentar</b>
Övrigt	Fastigheten finns 8 lokaler med följande verksamheter: • frisersalong • klädesbutik • trafikskola • tandläkarmottagning • korttidshem • kontor • lager • inspelningsstudio Utöver detta finns även 30 st parkeringsplatser i ett varmgarage

#### **Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2008 (Under bearbetning).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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
Nya balkonger	2006	Balkonger till Rehnsgatan 19 och franska balkonger till Luntmakargatan 81

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Fastighetsägarna Stockholm AB

#### **Övriga avtal**

Föreningen har Eget fastighetsnät/fibernet-uppkoppling via Ownit AB.

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 67 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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
Tomas Baude	Ledamot
André Rickardsson	Ledamot
Markus Anderson	Ledamot
Sara Prosell	Suppleant

Slutade i februari 2009

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan Nordlöv	KPMG	Ordinarie Extern
-------------	------	------------------

### Valberedning

Folke Højmar	sammankallande
Stina Hallqvist	

### Stämmor

Ordinarie 2008-05-07  
Extra stämman hölls 2008-09-30

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nytt låssystem infördes under 2008.

Styrsystem till värme och ventilationssystem har bytts under året.

Gårdsrenoveringen påbörjades och slutförs under 2009.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Värme och ventilationssystem renovering planeras under 2009.

Gårdsrenovering planeras slutföras under 2009.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2008 tecknat ett nytt gruppavtal med Comhem för leverans av kabeltv (där medium 8 kanaler, nu ingår i avgiften till brf för bostadsrättsägare), utan en avgiftshöjning för brf medlemmarna.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut sänkts årsavgifterna med 5% fr.o.m 2009-01-01

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.



<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	376	411	433	433
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 297	1 789	2 040	2 111
Elkostnad/kvm totalyta	35	30	37	32
Värmekostnad/kvm totalyta	84	95	90	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	15	9	16

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	339 317
balanserad vinst	4 307 372
reservering till fond för yttre underhåll	-400 200
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt styrelsen	798 977
	<hr/>
	5 045 466
	<hr/>
	5 045 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överförs

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



**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 185 618	5 364 857
Övriga rörelseintäkter		10 958	1 104
		<u>5 196 576</u>	<u>5 365 961</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-422 118	-505 601
Reparationer		-195 150	-388 773
Periodiskt underhåll		-798 977	-304 517
Taxebundna kostnader		-1 238 581	-1 271 610
Övriga driftskostnader		-980 250	-845 775
Fastighetsskatt		-256 400	-510 598
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-178 018	-176 488
Personalkostnader		-112 483	-77 726
Avskrivningar		-316 468	-303 693
		<u>-4 498 445</u>	<u>-4 384 781</u>

**RÖRELSERESULTAT**

**698 131**                      **981 180**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		95 535	10 536
Räntekostnader		-427 836	-405 559
		<u>-332 301</u>	<u>-395 023</u>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**365 830**                      **586 157**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt		-26 513	-2 702
		<u>-26 513</u>	<u>-2 702</u>

**ÅRETS RESULTAT**

**339 317**                      **583 455**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 43 883 941	44 150 548
Pågående byggnation	Not 4 44 578	44 578
Maskiner och inventarier	Not 5 24 226	45 727
	<b>43 952 745</b>	<b>44 240 853</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>43 956 245</b>	<b>44 244 353</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 000	2 000
Övriga fordringar	2 578	46 703
Förutbetalda kostnader	Not 6 221 240	255 012
	<b>225 818</b>	<b>303 715</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 103 348	633 251
SBC klientmedel i SHB	1 149 847	776 743
	<b>3 253 194</b>	<b>1 409 994</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 479 013</b>	<b>1 713 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>47 435 257</b>	<b>45 958 062</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		15 236 303	14 950 418
Upplåtelseavgifter		16 472 413	12 770 298
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 417 619	2 816 396
		<u>34 126 335</u>	<u>30 537 112</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 706 149	3 723 917
Årets resultat		339 317	583 455
		<u>5 045 466</u>	<u>4 307 372</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 171 801</b>	<b>34 844 484</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 993 252	9 666 440
		<u>6 993 252</u>	<u>9 666 440</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	331 888	251 888
Leverantörsskulder		170 620	223 476
Skatteskulder		22 968	21 213
Övriga kortfristiga skulder		92 466	128 471
Upplupna kostnader	Not 10	172 784	212 929
Förutbetalda avgifter och hyror		479 478	609 161
		<u>1 270 204</u>	<u>1 447 138</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>47 435 257</b>	<b>45 958 062</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	35 342 300	35 342 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Värmeanläggning	14,30 %	14,30 %
Bredband	10,00 %	20,00 %
Balkong/terrass	25,00 %	-
Maskiner	20,00 %	20,00 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %

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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 126 201	2 277 852
Hysesintäkter	3 059 417	3 087 005
	<b>5 185 618</b>	<b>5 364 857</b>

	2008	2007
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	129 193	120 150
Fastighetsskötsel enl beställn	0	7 401
Snöröjning/sandning	3 668	27 901
Städning entreprenad	104 194	112 172
Städning enligt beställning	0	7 349
Mattvätt/Hyrmattor	30 477	27 964
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	60 650
Hissbesiktning	4 781	4 529
Gård	1 091	6 113
Serviceavtal	131 586	110 668
Hiss	12 507	11 839
Förbrukningsmateriel	4 622	6 267
Brandskydd	0	2 475
Avhärdning	0	125
	<b>422 118</b>	<b>505 601</b>

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	7 584	1 345
Brf Lägenheter	18 906	0
Lokaler	20 203	8 933
Tvättstuga	29 193	35 012
Sophantering/återvinning	11 345	2 106
Vind	422	35 924
Källare	0	697
Entré/trapphus	4 434	0
Portar	8 367	1 090
Lås	20 410	24 285
Installationer	1 559	2 313
VVS	-18 702	58 256
Värmeanläggning/undercentral	6 755	8 756
Ventilation	2 622	12 549
Elinstallationer	3 031	8 400
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 597
Hiss	18 722	74 733
Tak	3 878	5 297
Fönster	18 870	408
Gård	8 588	0
Utemiljö	0	14 932
Garage/parkering	12 507	44 244
Skador/klotter/skadegörelse	12 164	0
Försäkringsskador	1 920	0
Vattenskada	634	18 342
Skadegörelse	0	15 475
Övrigt	1 742	5 078
	<b>195 150</b>	<b>388 773</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	0	41 051
Lås	516 620	0
Värmeanläggning	216 499	0
Hiss	0	263 466
Mark/gård/utemiljö	52 568	0
Garage/parkering	13 291	0
	<b>798 977</b>	<b>304 517</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	272 413	228 190
Värme	649 337	731 622
Vatten	91 946	112 382
Sophämtning/renhållning	133 614	108 403
Grovsopor	91 271	89 751
Klottersanering	0	1 262
	<b>1 238 581</b>	<b>1 271 610</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	114 349	108 335
Tomträttsavgäld	688 000	688 000
Kabel-TV	17 910	17 442
Bredband	159 991	31 998
	<b>980 250</b>	<b>845 775</b>

	2008	2007
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>256 400</b>	<b>510 598</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 375	1 182
Tele och datakommunikation	1 282	0
Telefon	-1 409	3 712
Datakommunikation	1 629	2 999
Juridiska åtgärder	2 500	0
Revisionsarvode extern revisor	7 073	16 000
Föreningskostnader	600	4 447
Styrelseomkostnader	15 500	8 400
Stämma	5 494	7 310
Förvaltningsarvode	116 335	111 402
Arvode SBC övrigt	1 406	0
Juridik	3 056	1 243
Administration	8 815	9 874
Korttidsinventarier	5 976	2 679
Konsultarvode	2 445	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 940	5 940
Bidrag och gåvor	0	300
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	1 000
	<b>178 018</b>	<b>176 488</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	84 000	60 000
Sociala kostnader	28 483	17 726
	<b>112 483</b>	<b>77 726</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	233 989	233 997
Förbättringar	60 978	48 192
Maskiner	8 093	8 093
Inventarier	13 408	13 411
	<b>316 468</b>	<b>303 693</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>4 498 445</b>	<b>4 384 781</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	47 899 014	47 233 657
Nyanskaffningar	28 360	665 357
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 927 374</b>	<b>47 899 014</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 748 466	-3 088 877
Årets avskrivningar enligt plan	-294 967	-659 589
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 043 433</b>	<b>-3 748 466</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>43 883 941</b>	<b>44 150 548</b>

Handwritten signatures and initials, including 'JK', 'FIS', and several other illegible marks.

	2008	2007
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 600 000	68 600 000
Taxeringsvärde mark	64 800 000	64 800 000
	<b>133 400 000</b>	<b>133 400 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	16 400 000	16 400 000
	<b>133 400 000</b>	<b>133 400 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	44 578	44 578
	<b>44 578</b>	<b>44 578</b>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	107 514	80 753
Nyanskaffningar	0	26 761
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 514</b>	<b>107 514</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-61 787	-40 283
Årets avskrivningar enligt plan	-21 501	-21 504
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-83 288</b>	<b>-61 787</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**24 226**                      **45 727**

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	38 170	35 730
Ohyresavtal	0	2 279
Förhandlingsavtal Fastighetsägarna	0	2 006
Kabel-TV	4 615	4 516
Bredband	0	31 998
Hissavtal	6 449	6 058
Tomträttsavgäld	172 000	172 000
Telefonabonnemang	0	425
Förskottsbetald moms	6	0
	<b>221 240</b>	<b>255 012</b>

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signatures and initials]*

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 236 303	285 885	0	14 950 418
Upplåtelseavgifter	16 472 413	3 702 115	0	12 770 298
Fond för yttre underhåll enligt not 8	2 417 619	-398 777	0	2 816 396
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 126 335</b>	<b>3 589 223</b>	<b>0</b>	<b>30 537 112</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	4 706 149	398 777	583 455	3 723 917
Årets resultat	339 317	339 317	-583 455	583 455
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 045 466</b>	<b>738 094</b>	<b>0</b>	<b>4 307 372</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>39 171 801</b>	<b>4 327 317</b>	<b>0</b>	<b>34 844 484</b>

2008

2007

**Not 8  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>2 816 396</b>	<b>2 416 196</b>
Reservering enligt stadgar	400 200	400 200
lansspråktagande enligt styrelsen	-798 977	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 417 619</b>	<b>2 816 396</b>

**Not 9  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2008-12-31</b>	<b>Belopp 2008-12-31</b>	<b>Belopp 2007-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	6,000 %	2 942 820	3 082 820	Ränterörligt
Stadshypotek AB	6,000 %	1 686 655	1 766 027	Ränterörligt
Stadshypotek AB	6,000 %	1 613 895	1 689 843	Ränterörligt
SBAB		Slutbetalt	2 261 300	Slutbetalt
Stadshypotek AB	6,000 %	1 081 770	1 118 338	Ränterörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 325 140</b>	<b>9 918 328</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-331 888</b>	<b>-251 888</b>	
		<b>6 993 252</b>	<b>9 666 440</b>	

**Not 10  
UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Uppl kostnad el	24 615	25 586
Uppl kostnad värme	87 169	100 000
Uppl kostnad sophämtning	12 095	4 672
Uppl kostnad extern revisor	13 500	32 100
Upplupna räntekostnader	35 405	50 571
	<b>172 784</b>	<b>212 929</b>

*h*

*h*  
*h*  
*h*  
*h*