



Välkommen till årsredovisningen för Brf Palmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 27:1	2005	Göteborg

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 4022 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Algården	Ordförande
Isabel Hero Andersson	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Christina Stigsson	Styrelseledamot
Christina Linderöth	Suppleant

Valberedning

Jan Holmer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Brandskyddskontroll Kontroll / rengöring tak Spolning och förbättring av dagvatten på parkering Ny städutrustning tvättstugor
2023	●	Reparation fogar östsida
2022	●	Sotning Reparation fogar burspråk Målning och kontroll takplåt - Bättring befintlig målning
2021	●	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder i lägenheter med anmärkning kommer pågå under våren 2022. Tätning av takanslutning rökgasfläktar - Nya flänsar mot rökgaskanal. Byte frånluftsfläktar - Samtliga frånluftsfläktar är av energisnål nyare typ.
2020	●	Fasadfogar - Bl.a. ny horisontell fog på mitten av huset Balkonger - Lagat uppkomna sprickor
2019	●	Trapphusrenovering - Målning Belysning trapphus - Byte till LED-armaturer Sotning - Öppna spisar Energideklaration Soprum - Målning och lagt till fler typer av avfallskärl
2018	●	Installation av takbryggor - Förhöjd säkerhet vid takarbeten Besiktning av balkongdörrar och fönster - Byte slitagedelar Radonmätning Brandskyddskontroll lägenheter - Lägenheter med öppenspis
2017-2027	●	Installation av nya brandvarnare i allmänna utrymmen. - 10 års livslängd på batteri.
2017	●	Komplettering belysning (LED-armaturer) entréer baksida vid föreningens parkeringar Filter för värmedistribution Byte av soprumsdörr och ytterförrådsdörr

2017	● Målning parkeringsrutor Automatisk tändning av trapphusbelysning vid entréer Byte av ytterbelysning (armaturer) till LED
2016	● Spolning avloppsstammar - Utfört september Brandinspektion av allmänna utrymmen - Utförd juni Målning torkrum, element entréer och väggar våning -2 - Utförd juni/juli Byte torktumlare - Utfört november
2015-2016	● Obligatorisk ventilationskontroll - Utförd oktober
2015	● Sopsug - Envac, byte av rör Dörrar till trapphusbalkonger - Byte av samtliga 21 dörrhandtag Renovering garageportar o övriga dörrar baksidan - Spackling o målning, viss plåtförstärkning
2014	● Fjärrvärmeanläggning - Byte värmeväxlare Sotning - Föregående sotning genomförd december 2008
2013	● Hissar - Renovering och installation av säkerhetsdörrar i hisskorg
2011	● Nya porttelefoner
2010	● Renovering av mur vid parkering Takunderhåll - Rengöring, reparation och målning
2009	● Passagesystem - Läsare för låsbrickor installerade i alla entréer och soprum Burspråk - Plåtinklädnad av burspråk
2008-2009	● Nya balkonger Fasadarbeten - Omfogning fönster och rörelsefogar.
1991	● Stambyte VA - Nya vertikala gjutjärnsstammar installerade Trapphusrenovering Fönsterbyte Elstambyte Fasadbyte Hissbyte

Planerade underhåll

2025	● Garageportar Sotning
2026	● Brandsläckare Inspektion/underhåll balkonger Underhåll/byte lysrörsarmaturer
2027	● Brandvarnare Spolning spillvattenledningar

Avtal med leverantörer

El 100% fossilfri	Göteborg Energi DinEl AB
Fastighetsskötsel och snöröjning	Esplanad Förvaltning AB via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Gruppavtal: TV, telefon och internet	Telenor AB
Hissar	Vinga Hiss AB
Jourservice	Låsinväst Svenska AB
Sophantering, vatten och avlopp	Göteborgs Stad Intraservice
Sopsug	Envac Scandinavia AB
Städ och entrémattor	PAL Städservice AB
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Webbsida	One.com
Återvinning	Stena Recycling AB
Elbilsladdning	Charge Node Europé AB

Övrig verksamhetsinformation

Arbete med byte av alla garageportar har startat och beräknas vara slutfört mitten av 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastighetens lån har under året amorterats med 550 000 kr. Båda föreningens lån hos Nordea har omförhandlats under 2024. Ett av lånen fick rörlig ränta och det andra lånet fick fast räntan fram till 2026. Likvida medel finns avsatta för oförutsedda kostnader. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan. Styrelsens ståndpunkt är att våra beslut ska grunda sig på långsiktighet, trygghet och riskspridning. Det innebär att amortering på lån och avsättning till underhåll görs.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Kommentar till ansamlade förlusten: När bostadsrättsföreningen ombildades flyttades bostadsfastigheten från en ekonomisk förening till bostadsrättsföreningen. Man var då tvungen att skriva ned andelarnas värde och i och med detta uppstår en förlust. Denna förlust är rent bokföringsmässig och ingen värdemätare på föreningens ekonomiska status. För att bokföringsmässigt möta denna förlust har man gjort en uppskrivning av värdet på föreningens fastighet.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av fastighetsskötsel och snöröjning.

Övriga uppgifter

Beviljade andrahandsuthyrningar (godkänns ett år i taget): 4 st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 877 072	3 671 158	3 317 967	3 292 483
Resultat efter fin. poster	387 718	-104 569	168 749	-76 057
Soliditet (%)	69	68	68	67
Yttre fond	5 070 958	4 469 056	3 817 369	3 470 598
Taxeringsvärde	141 830 000	141 830 000	141 830 000	136 664 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	859	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	82,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 492	7 635	7 933	8 180
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 179	7 316	7 933	7 838
Sparande per kvm totalyta, kr	327	223	283	288
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	33	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	102	96	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	26	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	164	156	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,83	-	-
Räntekänslighet (%)	8,31	8,89	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	70 090 821	-	-	70 090 821
Upplåtelseavgifter	6 094 951	-	-	6 094 951
Fond, yttre underhåll	4 469 056	-138 098	740 000	5 070 958
Uppskrivningsfond	64 259 100		-487 560	63 771 540
Balanserat resultat	-79 280 458	33 529	-252 440	-79 499 370
Årets resultat	-104 569	104 569	387 718	387 718
Eget kapital	65 528 900	-	387 718	65 916 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-78 759 370
Årets resultat	387 718
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-740 000
Totalt	-79 111 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	39 920
Balanseras i ny räkning	-79 071 731

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 877 073	3 671 158
Övriga rörelseintäkter	3	187 643	349 542
Summa rörelseintäkter		4 064 716	4 020 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 539 151	-2 165 300
Övriga externa kostnader	9	-266 326	-228 390
Personalkostnader	10	-75 840	-76 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 636	-843 636
Summa rörelsekostnader		-2 724 953	-3 313 696
RÖRELSERESULTAT		1 339 763	707 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 444	37 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-995 489	-849 483
Summa finansiella poster		-952 045	-811 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		387 718	-104 569
ÅRETS RESULTAT		387 718	-104 569

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	93 037 462	93 881 098
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 037 462	93 881 098
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 037 462	93 881 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 623	10 204
Övriga fordringar	14	1 289 183	801 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	128 159	325 253
Summa kortfristiga fordringar		1 429 965	1 136 991
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 098 188	1 064 458
Summa kassa och bank		1 098 188	1 064 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 528 153	2 201 450
SUMMA TILLGÅNGAR		95 565 615	96 082 547

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 185 772	76 185 772
Uppskrivningsfond		63 771 540	64 259 100
Fond för yttre underhåll		5 070 958	4 469 056
Summa bundet eget kapital		145 028 270	144 913 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 499 370	-79 280 458
Årets resultat		387 718	-104 569
Summa fritt eget kapital		-79 111 651	-79 385 028
SUMMA EGET KAPITAL		65 916 618	65 528 900
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 050 000	17 500 000
Summa långfristiga skulder		13 050 000	17 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	15 825 000	11 925 000
Leverantörsskulder		97 999	183 117
Skatteskulder		206 521	199 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	469 477	745 559
Summa kortfristiga skulder		16 598 997	13 053 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 565 615	96 082 547

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 339 763	707 003
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	843 636	843 636
	2 183 399	1 550 639
Erhållen ränta	43 444	37 910
Erlagd ränta	-1 001 921	-853 991
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 224 922	734 559
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	184 012	-331 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-348 219	480 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 060 716	883 928
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-550 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-1 150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	510 716	-266 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 688 517	1 954 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 199 233	1 688 517

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Palmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	0,4 - 5 %
Byggnad	1,05 - 10 %
Om- och tillbyggnad	1,04 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 474 804	3 309 252
Rabatter p-platser/garage	0	-5 164
Hysesintäkter garage	171 552	166 866
Hysesintäkter p-plats	180 948	172 150
Elintäkter laddstolpe moms	15 248	5 965
Nycklar/lås vidarefakturerering	300	200
Pantsättningsavgift	4 584	7 350
Överlåtelseavgift	8 598	6 565
Administrativ avgift	1 225	0
Andrahandsuthyrning	19 814	7 973
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	3 877 073	3 671 158

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	22 289
Övriga intäkter	10 000	-4 253
Försäkringsersättning	177 643	325 253
Återbäring försäkringsbolag	0	6 253
Summa	187 643	349 542

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	34 748	57 758
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 950	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 625
Larm och bevakning	375	0
Städning enligt avtal	28 891	27 568
Hissbesiktning	6 449	5 980
Brandskydd	38 605	0
Gårdkostnader	2 713	2 627
Gemensamma utrymmen	299	0
Sophantering	8 770	17 956
Snöröjning/sandning	42 710	52 814
Serviceavtal	11 343	14 551
Mattvätt/Hyrmattor	5 897	5 624
Förbrukningsmaterial	3 185	12 164
Summa	185 934	203 667

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 280	0
Tvättstuga	9 683	3 410
Sophantering/återvinning	0	3 672
Dörrar och lås/porttele	4 485	50 782
VVS	25 679	21 566
Elinstallationer	56	0
Hissar	30 321	24 716
Vattenskada	0	513 366
Skador/klotter/skadegörelse	3 306	10 194
Summa	89 810	627 706

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	380	0
Dörrar och lås	0	24 375
Ventilation	27 040	29 625
Fönster	12 500	0
Balkonger/altaner	0	84 098
Summa	39 920	138 098

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	116 236	102 393
Uppvärmning	524 100	410 008
Vatten	183 739	147 596
Sophämtning/renhållning	145 026	160 309
Summa	969 101	820 306

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	6 422	67 167
Bredband	143 493	206 306
Fastighetsskatt	104 470	102 051
Summa	254 385	375 524

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 353	3 289
Tele- och datakommunikation	0	1 154
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	21 606
Styrelseomkostnader	512	0
Fritids och trivselkostnader	2 692	2 510
Föreningskostnader	14 289	5 114
Förvaltningsarvode enl avtal	180 663	128 508
Överlåtelsekostnad	16 122	5 515
Pantsättningskostnad	7 740	7 880
Administration	6 080	26 059
Konsultkostnader	6 875	20 376
Bostadsrätterna Sverige	0	6 380
Summa	266 326	228 390

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 000	59 000
Arbetsgivaravgifter	16 840	17 370
Summa	75 840	76 370

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	995 489	849 038
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	113
Övriga finansiella kostnader	0	332
Summa	995 489	849 483

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 390 362	34 390 362
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 390 362	34 390 362
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 768 364	-4 412 288
Årets avskrivning	-356 076	-356 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 124 440	-4 768 364
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	70 917 584	70 917 584
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-6 658 485	-6 170 925
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-487 560	-487 560
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	63 771 539	64 259 099
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 037 461	93 881 098
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 051 088</i>	<i>34 051 088</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 830 000	62 830 000
Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
Summa	141 830 000	141 830 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 047	318 047
Utgående anskaffningsvärde	318 047	318 047
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-318 047	-318 047
Utgående avskrivning	-318 047	-318 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	183 165	177 476
Övriga kortfristiga fordringar	4 974	0
Transaktionskonto	363 912	332 081
Borgo räntekonto	737 133	291 978
Summa	1 289 183	801 534

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 940	0
Förutbet försäkr premier	70 643	0
Förutbet bredband	49 576	0
Upplupna intäkter	0	325 253
Summa	128 159	325 253

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-06-30	2,99 %	5 425 000	5 575 000
SBAB	2025-09-18	2,43 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2027-04-16	3,29 %	7 500 000	7 500 000
Nordea	2026-09-16	2,79 %	5 950 000	6 350 000
Summa			28 875 000	29 425 000
Varav kortfristig del			15 825 000	11 925 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 125 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	373 329
Uppl kostn el	10 539	0
Uppl kostnad Värme	58 685	0
Uppl kostn räntor	46 787	53 219
Uppl kostn vatten	14 133	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 024	0
Förutbet hyror/avgifter	326 309	319 011
Summa	469 477	745 559

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

53 398 000

2023-12-31

53 398 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%. Utöver detta har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Christina Stigsson
Styrelseledamot

Isabel Hero Andersson
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Niklas Algården
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 13:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.03.2025 16:41

DOCUMENT ID:

S1-Malelj1l

ENVELOPE ID:

BJWTgxUoJe-S1-Malelj1l

DOCUMENT NAME:

Brf Palmen, 769607-4652 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS-OLOF INGEMAR LARSSON kontaktamats@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 13:33 05.03.2025 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.34.187
2. Ulla Christina Stigsson christina.stigsson@vgregion.se	Signed Authenticated	08.03.2025 11:59 08.03.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.152.64
3. NIKLAS ALGÅRDEN niklas.algarden@gmail.com	Signed Authenticated	09.03.2025 19:46 09.03.2025 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.246.34
4. Anna Emilia Isabel Hero Andersson isabel@isabel.se	Signed Authenticated	10.03.2025 13:11 10.03.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.38.6
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	10.03.2025 13:14 10.03.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palmen

Org.nr 769607-4652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palmen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Palmen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 13:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.03.2025 16:41

DOCUMENT ID:

rJfTxxljyg

ENVELOPE ID:

Hyl-pgg8jkk-rJfTxxljyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Palmen 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed	10.03.2025 13:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.03.2025 13:20	Low	IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed