



Välkommen till årsredovisningen för Brf Palmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 27:1	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 022 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Algården	Ordförande
Anna Emilia Isabel Hero Andersson	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Ulla Christina Stigsson	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Holmer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

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

- 2017** ● Byte av stamventiler för varmvatten
Byte av ytterbelysning (armaturer) till LED
Målning parkeringsrutor
Byte av soprumsdörr och ytterförrådsdörr
Komplettering belysning (LED-armaturer) entréer baksida vid föreningens parkeringar
Automatisk tändning av trapphusbelysning vid entréer
- 2017-2027** ● Installation av nya brandvarnare i allmänna utrymmen. - 10 års livslängd på batteri.
- 2018** ● Brandskyddskontroll lägenheter - Lägenheter med öppenspis
Besiktning av balkongdörrar och fönster - Byte slitagedelar
Radonmätning
Installation av takbryggor - Förhöjd säkerhet vid takarbeten
- 2019** ● Trapphusrenovering - Målning
Soprum - Målning och lagt till fler typer av avfallskärl
Energideklaration
Sotning - Öppna spisar
Belysning trapphus - Byte till LED-armaturer
- 2020** ● Balkonger - Lagat uppkomna sprickor
Fasadfogar - Bl.a. ny horisontell fog på mitten av huset
- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder i lägenheter med anmärkning kommer pågå under våren 2022.
Byte frånluftsfläktar - Samtliga frånluftsfläktar är av energisnål nyare typ.
Tätning av takanslutning rökgasfläktar - Nya flänsar mot rökgaskanal.
- 2022** ● Reparation fogar burspråk
Sotning
Målning och kontroll takplåt - Bättring befintlig målning
- 2023** ● Reparation fogar östsida
- 2024** ● Ny städutrustning tvättstugor
Spolning och förbättring av dagvatten på parkering
Brandskyddskontroll
Kontroll/rengöring tak
- 2025** ● Byte av lysrörsarmaturer till LED
Byte av garageportar
Sotning

Planerade underhåll

- 2026** ● Brandsläckare
Inspektion/underhåll balkonger
Utvändig balkongtvätt östsida
- 2027** ● Brandvarnare
Spolning spillvattenledningar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2029** ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling AB
EI 100% fossilfri	Göteborg Energi DinEI AB
Elbilsaddning	Charge Node Europé 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastighetens lån har under året amorterats med 550 000 kr. Lån hos Nordea och SBAB har omförhandlats under 2025. Lånet hos Nordea fick fortsatt rörlig ränta till 2026 och lånet hos SBAB fick fast ränta fram till 2028.

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.

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.

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

Förändringar i avtal

Uppdaterat avtal med SBC för att tillämpa K3 i årsredovisning.

Övriga uppgifter

Beviljade andrahandsuthyrningar (godkänns ett år i taget): 3 st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 93 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 966 292	3 877 072	3 671 158	3 317 967
Resultat efter fin. poster	-371 154	387 718	-104 569	168 749
Soliditet (%)	69	69	68	68
Yttre fond	5 771 038	5 070 958	4 469 056	3 817 369
Taxeringsvärde	126 887 000	141 830 000	141 830 000	141 830 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	920	902	859	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	85,5	82,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 350	7 492	7 635	7 933
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 043	7 179	7 316	7 933
Sparande / kvm totalyta, kr	296	327	223	283
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	25	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	130	102	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	46	37	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	205	164	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,42	2,83	-
Räntekänslighet (%)	7,99	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 belånad 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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på underhåll/byte av garageportar och var planerat i underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	70 090 821	-	-	70 090 821
Upplåtelseavgifter	6 345 751	-	-	6 345 751
Fond, yttre underhåll	5 070 958	-39 920	740 000	5 771 038
Uppskrivningsfond	63 771 540	-	-487 560	63 283 980
Kapitaltillskott	-250 800	-	-	-250 800
Balanserat resultat	-79 499 370	427 638	-252 440	-79 324 171
Årets resultat	387 718	-387 718	-371 154	-371 154
Eget kapital	65 916 618	0	-371 154	65 545 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-78 584 171
Årets resultat	-371 154
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-740 000
Totalt	-79 695 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	718 867
Balanseras i ny räkning	-78 976 458

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 966 291	3 877 073
Övriga rörelseintäkter	3	33 095	187 643
Summa rörelseintäkter		3 999 386	4 064 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 360 441	-1 539 151
Övriga externa kostnader	9	-303 662	-266 326
Personalkostnader	10	-75 837	-75 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 636	-843 636
Summa rörelsekostnader		-3 583 576	-2 724 953
RÖRELSERESULTAT		415 810	1 339 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 180	43 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-812 144	-995 489
Summa finansiella poster		-786 964	-952 045
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-371 154	387 718
ÅRETS RESULTAT		-371 154	387 718

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	92 193 826	93 037 462
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 193 826	93 037 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 193 826	93 037 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 619	12 623
Övriga fordringar	14	1 796 165	1 289 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	154 311	128 159
Summa kortfristiga fordringar		1 979 095	1 429 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 098 212	1 098 188
Summa kassa och bank		1 098 212	1 098 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 077 307	2 528 153
SUMMA TILLGÅNGAR		95 271 133	95 565 615

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 185 772	76 185 772
Uppskrivningsfond		63 283 980	63 771 540
Fond för yttre underhåll		5 771 038	5 070 958
Summa bundet eget kapital		145 240 790	145 028 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 324 171	-79 499 370
Årets resultat		-371 154	387 718
Summa fritt eget kapital		-79 695 325	-79 111 651
SUMMA EGET KAPITAL		65 545 464	65 916 618
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 500 000	13 050 000
Summa långfristiga skulder		17 500 000	13 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 825 000	15 825 000
Leverantörsskulder		667 724	97 999
Skatteskulder		215 056	206 521
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	517 891	469 477
Summa kortfristiga skulder		12 225 668	16 598 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 271 133	95 565 615

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	415 810	1 339 763
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	843 636	843 636
	1 259 446	2 183 399
Erhållen ränta	7 450	43 444
Erlagd ränta	-805 131	-1 001 921
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 765	1 224 922
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 363	184 012
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	619 659	-348 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 053 060	1 060 716
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	503 060	510 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 199 233	1 688 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 702 293	2 199 233

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Palmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,05 - 10,00 %
Om- och tillbyggnad	1,04 %
Fastighetsförbättringar	0,40 - 5,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 544 320	3 474 804
Hysesintäkter garage	175 008	171 552
Hysesintäkter p-plats	184 620	180 948
Elintäkter laddstolpe moms	17 740	15 248
Nycklar/lås vidarefakturerings	800	300
Pantsättningsavgift	5 277	4 584
Överlåtelseavgift	18 154	8 598
Administrativ avgift	1 568	1 225
Andrahandsuthyrning	18 805	19 814
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	3 966 291	3 877 073

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	25 886	10 000
Försäkringsersättning	7 209	177 643
Summa	33 095	187 643

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	34 748
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 251	1 950
Larm och bevakning	0	375
Städning enligt avtal	29 575	28 891
Sotning	33 060	0
Hissbesiktning	6 661	6 449
Brandskydd	0	38 605
Gårdkostnader	4 101	2 713
Gemensamma utrymmen	2 025	299
Sophantering	0	8 770
Snöröjning/sandning	4 525	42 710
Serviceavtal	1 388	11 343
Serviceavtal, hissar	7 587	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 895	5 897
Förbrukningsmaterial	22 532	3 185
Summa	124 599	185 934

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	16 280
Tvättstuga	2 964	9 683
Sophantering/återvinning	1 025	0
Dörrar och lås/porttele	5 755	4 485
VVS	0	25 679
Ventilation	46 914	0
Elinstallationer	392	56
Hissar	71 275	30 321
Mark/gård/utemiljö	69 035	0
Garage/parkering	74 438	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 776	3 306
Summa	274 574	89 810

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 813	380
Ventilation	0	27 040
Elinstallationer	163 504	0
Fönster	0	12 500
Garage/parkering	553 550	0
Summa	718 867	39 920

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	123 074	116 236
Uppvärmning	407 036	524 100
Vatten	136 455	183 739
Sophämtning/renhållning	151 817	145 026
Summa	818 382	969 101

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 725	6 422
Kabel-TV	13 392	0
Bredband	222 316	143 493
Fastighetsskatt	110 586	104 470
Summa	424 019	254 385

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 615	4 353
Tele- och datakommunikation	1 003	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 125	27 000
Styrelseomkostnader	3 000	512
Fritids och trivselkostnader	1 004	2 692
Föreningskostnader	30 810	14 289
Förvaltningsarvode enl avtal	199 631	180 663
Överlåtelsekostnad	18 596	16 122
Pantsättningskostnad	7 939	7 740
Administration	4 941	6 080
Konsultkostnader	619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 380	0
Summa	303 662	266 326

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 000	59 000
Arbetsgivaravgifter	16 837	16 840
Summa	75 837	75 840

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	812 144	995 489
Summa	812 144	995 489

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 390 362	34 390 362
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 390 362	34 390 362
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 124 440	-4 768 364
Årets avskrivning	-356 076	-356 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 480 516	-5 124 440
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	70 917 584	70 917 584
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-7 146 045	-6 658 485
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-487 560	-487 560
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	63 283 979	63 771 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 193 825	93 037 461
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 051 088</i>	<i>34 051 088</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 887 000	62 830 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	79 000 000
Summa	126 887 000	141 830 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 047	318 047
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	318 047	318 047
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-318 047	-318 047
Utgående ackumulerad avskrivning	-318 047	-318 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	185 775	183 165
Övriga kortfristiga fordringar	6 309	4 974
Transaktionskonto	933 846	363 912
Borgo räntekonto	670 235	737 133
Summa	1 796 165	1 289 183

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 257	7 940
Förutbet försäkr premier	77 903	70 643
Förutbet kabel-TV	20 117	0
Förutbet bredband	30 304	49 576
Upplupna ränteintäkter	17 730	0
Summa	154 311	128 159

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-06-30	2,59 %	5 275 000	5 425 000
SBAB	2028-09-13	2,72 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2027-04-16	3,29 %	7 500 000	7 500 000
Nordea	2026-09-16	2,79 %	5 550 000	5 950 000
Summa			28 325 000	28 875 000
Varav kortfristig del			10 825 000	15 825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 575 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	352	0
Uppl kostn el	10 004	10 539
Uppl kostnad Värme	53 144	58 685
Uppl kostn räntor	53 800	46 787
Uppl kostn vatten	21 807	14 133
Uppl kostnad Sophämtning	12 123	13 024
Förutbet hyror/avgifter	333 313	326 309
Summa	484 543	469 477

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 398 000	53 398 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sista detaljerna på garageportarna beräknas vara slutfört början av 2026. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Göteborg

Anna Emilia Isabel Hero Andersson
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Niklas Algården
Ordförande

Ulla Christina Stigsson
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 15:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 13:09

DOCUMENT ID:

S1uOjRRKbx

ENVELOPE ID:

Hy8OoRAF-x-S1uOjRRKbx

DOCUMENT NAME:

Brf Palmen, 769607-4652 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

d9f2c77664bc7fc71f50044237f5b6999262cdeeb125817
49895c4bb1884f341473481bc864b05da666eff81600d9
cf7ea8bc1eb581bfea38956084afa14159d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Emilia Isabel Hero Andersson isabel@isabel.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:02 11.03.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.8
2. MATS-OLOF INGEMAR LARSSON kontaktamats@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:22 11.03.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.126.170
3. NIKLAS ALGÅRDEN niklas.algarden@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:01 11.03.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.246.34
4. Ulla Christina Stigsson christina.stigsson@vgregion.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 13:26 11.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 146.21.234.235
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 15:49 12.03.2026 15:42	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 2025 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 15:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 13:09

DOCUMENT ID:

rkQPui00KWe

ENVELOPE ID:

r1gIdo0RKWe-rkQPui00KWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Palmen 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

f740ccd20f1dc15958e2dabb02852be90271444f35c3fb9
5faf5ce0e0efce13f1559742d55e6ff22be5781c079c9568
22a29a717d55a4e942bd2ba0ae7f564d0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	 Signed	12.03.2026 15:48	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	12.03.2026 15:41	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.

Attachments

No attachments related to this 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