

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Palmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2001-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Niklas Algården	Ledamot
Hero Isabel Andersson	Ledamot
Christina Stigsson	Ledamot

Christina Linderoth	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Jan Holmer	Sammanställande
------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 27:1	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

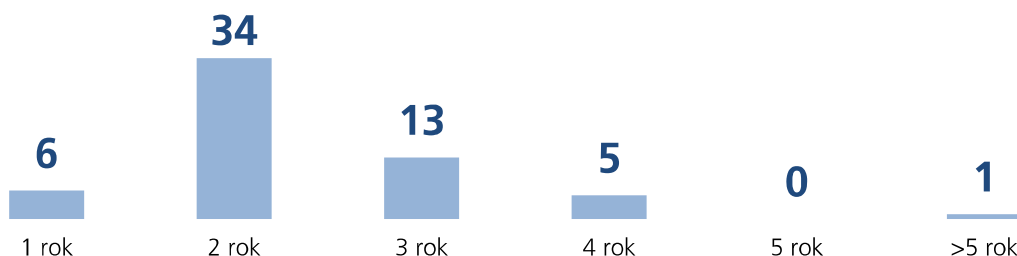
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 022 m², varav 3 854 m² utgör boyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning	2022	
Målning och kontroll takplåt	2022	Bättring befintlig målning
Reparation fogar burspråk	2022	
Byte frånluftsfläktar	2021	Samtliga frånluftsfläktar är av energisnål nyare typ.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	Åtgärder i lägenheter med anmärkning kommer pågå under våren 2022.
Tätning av takanslutning rökgasfläktar	2021	Nya flänsar mot rökgaskanal.
Balkonger	2020	Lagat uppkomna sprickor
Fasadfogar	2020	Bl.a. ny horisontell fog på mitten av huset
Sotning	2019	Öppna spisar
Belysning trapphus	2019	Byte till LED-armaturer
Trapphusreovering	2019	Målning
Soprum	2019	Målning och lagt till fler typer av avfallskärl
Energideklaration	2019	
Installation av takbryggor	2018	Förhöjd säkerhet vid takarbeten
Brandskyddskontroll lägenheter	2018	Lägenheter med öppenspis
Besiktning av balkongdörrar och fönster	2018	Byte slitagedelar
Radonmätning	2018	
Byte av ytterbelysning (armaturer) till LED	2017	
Målning parkeringsrutor	2017	
Automatisk tändning av trapphusbelysning vid entréer	2017	

Utfört underhåll - fortsättning	År	Kommentar
Byte av stamventiler för varmvatten	2017	
Installation av nya brandvarnare i allmänna utrymmen.	2017 - 2027	10 års livslängd på batteri.
Filter för värmedistribution	2017	
Byte av soprumsdörr och ytterförrådsdörr	2017	
Komplettering belysning (LED-armaturer) entréer baksida vid föreningens parkeringar	2017	
Brandinspektion av allmänna utrymmen	2016	Utförd juni
Spolning avloppsstammar	2016	Utförd september
Byte torktumlare	2016	Utförd november
Målning torkrum, element entréer och väggar våning -2	2016	Utförd juni/juli
Dörrar till trapphusbalkonger	2015	Byte av samtliga 21 dörrhandtag
Obligatorisk ventilationskontroll	2015 - 2016	Utförd oktober
Renovering garageportar o övriga dörrar baksidan	2015	Spackling o målning, viss plåtförstärkning
Sopsug	2015	Envac, byte av rör
Sotning	2014	Föregående sotning genomförd december 2008
Fjärrvärmeanläggning	2014	Byte värmeväxlare
Hissar	2013	Renovering och installation av säkerhetsdörrar i hisskorg
Nya porttelefoner	2011	
Renovering av mur vid parkering	2010	
Takunderhåll	2010	Rengöring, reparation och målning
Burspråk	2009	Plåtinklädnad av burspråk
Passagesystem	2009	Läsare för låsbrickor installerade i alla entréer och soprum
Nya balkonger	2008 - 2009	
Fasadarbeten	2008 - 2009	Omfogning fönster och rörelsefogar.
Stambyte VA	1991	Nya vertikala gjutjärnsstammar installerade
Elstambyte	1991	
Hissbyte	1991	
Fasadbyte	1991	
Fönsterbyte	1991	
Trapphusrenovering	1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rökgasfläktar	2022-2027	Byte rökgasfläktar vid behov
Tvättstuga	2022-2027	Byte maskinutrustning vid behov
Sopsug	2022-2027	Löpande byte av delar vid behov
Fjärrvärmeanläggning	2022-2027	Byte av UC delar vid behov
Garageportar	2024	
Sotning	2025	
Kontroll tak	2025	
Brandskyddskontroll	2025	
Beredskap åtgärd samlingsledning spillvatten	2026	
Brandsläckare	2026	
Inspektion/underhåll balkonger	2026	
Spolning spillvattenledningar	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Sophantering, vatten och avlopp	Göteborgs Stad Intraservice
EI 100% fossilfri	Göteborg Energi DinEI AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Jourservice	Låsinväst Svenska AB
Hissar	Vinga Hiss AB
Webbsida	One.com
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötarna Lars-Gunnar & Tony AB
Gruppavtal: TV, telefon och internet	Telenor AB
Sopsug	Envac Scandinavia AB
Städ och entrémattor	PAL Städservice AB
Snöröjning	TM Entreprenad AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 75 % kvinnor och 25 % män.

Föreningens ekonomi

Fastighetens lån har under året amorterats med 950 000 kr. Två av föreningens lån har omförhandlats under 2022. Vid omförhandlingen gjordes en extra engångsamortering hos SBAB. Båda lånen hos Nordea kommer omförhandlas under 2023. Likvida medel finns avsatta för oförutsedda kostnader. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan med 730 000 kr. 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.

Bidrag för installation av elbilsladdning beviljades av Naturvårdsverket, föreningen erhöll 272 525 kr i bidrag, 50% av installationskostnaden. Installationen utfördes enligt budget.

I samband med installation av elbilsladdning höjdes avgiften för alla parkeringar och garage med 70 kr per månad i tillägg till den övriga höjningen på 10%.

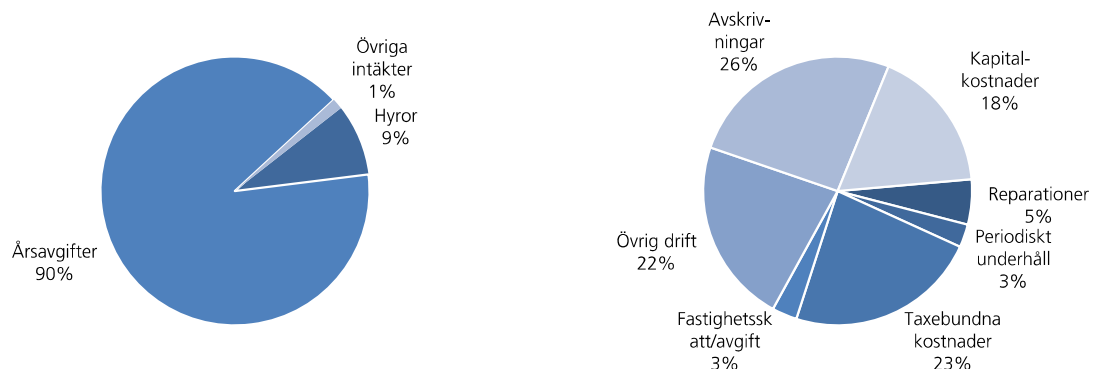
Kommentar till ansamlade förlusten: När bostadsrättsföreningen ombildades flyttades bostadsfastigheten från en ekonomisk förening till bostadsrättsföreningen. Man var då tvungen att skriva ned andelarnas värde och i och med detta uppstår en förlust. Denna förlust är rent bokföringsmässig och ingen värdemätare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

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 191 355	1 933 216
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 337 853	3 297 815
Finansiella intäkter	8 704	3 582
Ökning av kortfristiga skulder	23 422	66 823
	3 369 979	3 368 219
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 801 592	2 065 321
Finansiella kostnader	553 333	491 067
Ökning av materiella anläggningstillgångar	218 020	0
Ökning av kortfristiga fordringar	83 800	3 693
Minskning av långfristiga skulder	950 000	550 000
	3 606 745	3 110 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 954 589	2 191 355
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-236 766	258 139

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har behandlat medlemsärenden vid renoveringar där vi fått bevaka föreningens egendom genom avtal, stadgar och expertkonsultationer.

Installation av laddare för elbilar på alla parkeringsplatser och i alla garage.

Föreningen momsregistrerades p.g.a. individuell debitering av el för elbilsladdning. Detta är ett krav från Skatteverket.

Reparation fogar burspråk på både norr- och söderfasad.

Cykelrensning avslutad.

Ny leverantör för snöröjning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	781	781	767	758
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 933	8 180	8 323	8 679
Elkostnad/m ² totalyta	32	22	16	21
Värmekostnad/m ² totalyta	92	97	82	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	27	32	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	122	166	186
Soliditet (%)	68	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	-76	203	-824
Nettoomsättning (tkr)	3 318	3 292	3 422	3 374

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 854 m² bostäder och 168 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 090 821	0	0	70 090 821
Uppskrivningsfond	64 746 660	-487 557	0	65 234 216
Upplåtelseavgifter	6 345 751	0	0	6 345 751
Ack kostnad för nyupplåtelse	-250 800	0	0	-250 800
Fond för yttre underhåll	3 817 369	730 000	-383 229	3 470 598
S:a bundet eget kapital	144 749 801	242 443	-383 229	144 890 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-79 285 081	-242 443	307 172	-79 349 809
Årets resultat	168 749	168 749	76 057	-76 057
S:a fritt eget kapital	-79 116 331	-73 694	383 229	-79 425 866
S:a eget kapital	65 633 469	168 749	0	65 464 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 749
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-78 555 080
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-730 000
summa balanserat resultat	-79 116 331

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

88 313
-79 028 018

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 317 967	3 292 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 886	5 332
Summa rörelseintäkter		3 337 853	3 297 815
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 521 965	-1 812 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 728	-177 425
Personalkostnader	Not 6	-76 898	-75 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-822 883	-821 066
Summa rörelsekostnader		-2 624 475	-2 886 387
RÖRELSERESULTAT		713 378	411 428
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 704	3 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 333	-491 067
Summa finansiella poster		-544 629	-487 485
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 749	-76 057
ÅRETS RESULTAT		168 749	-76 057

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 94 724 734	95 329 597
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	94 724 734	95 329 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	94 724 734	95 329 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	26 135	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 701 441	478 674
Summa kortfristiga fordringar	727 577	478 674
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 412 976	1 814 843
Summa kassa och bank	1 412 976	1 814 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 140 552	2 293 518
SUMMA TILLGÅNGAR	96 865 286	97 623 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 185 772	76 185 772
Uppskrivningsfond		64 746 660	65 234 216
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 817 369	3 470 598
Summa bundet eget kapital		144 749 801	144 890 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 285 081	-79 349 809
Årets resultat		168 749	-76 057
Summa fritt eget kapital		-79 116 331	-79 425 866
SUMMA EGET KAPITAL		65 633 469	65 464 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 500 000	17 250 000
Summa långfristiga skulder		17 500 000	17 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 075 000	14 275 000
Leverantörsskulder		84 560	84 012
Skatteskulder		200 642	203 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	371 615	345 711
Summa kortfristiga skulder		13 731 817	14 908 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 865 286	97 623 114

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	96 år	96 år
Fastighetsförbättringar	20 år / 250 år	20 år / 250 år
Balkongrenovering	50 år	50 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Laddstation	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 008 457	3 008 457
Hyror parkering	143 702	140 080
Hyror garage	142 443	142 443
Elintäkter laddstolpe moms	1 869	0
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 881	1 521
Öresutjämning	-11	-17
	3 317 967	3 292 483

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	8 897	0
Återbäring försäkringsbolag	6 235	5 032
Övriga intäkter	4 754	300
	19 886	5 332

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	51 796	46 585
	Snöröjning/sandning	35 564	6 475
	Städning entreprenad	26 981	57 124
	Städning enligt beställning	0	2 750
	Mattvätt/Hyrmattor	6 268	15 720
	Sotning	29 856	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 875
	Hissbesiktning	5 691	5 511
	Gemensamma utrymmen	326	360
	Gård	3 766	3 286
	Serviceavtal	9 360	9 294
	Förbrukningsmateriel	2 696	11 931
	Brandskydd	0	8 263
		172 303	199 173
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	4 141	0
	Tvättstuga	4 023	2 725
	Vind	0	2 725
	Entré/trapphus	0	1 800
	Lås	4 113	8 675
	VVS	2 858	0
	Värmeanläggning/undercentral	14 771	0
	Ventilation	1 188	13 625
	Elinstallationer	15 412	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 723	38 515
	Hiss	53 756	33 294
	Tak	0	8 897
	Fasad	14 216	38 576
	Fönster	0	11 065
	Garage/parkering	6 306	0
	Skador/klotter/skadegörelse	46 483	8 748
		170 989	168 645
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	205 385
	Tak	19 563	0
	Fasad	68 750	0
	Fönster	0	177 844
		88 313	383 229
	Taxebundna kostnader		
	El	128 269	86 560
	Värme	370 275	390 552
	Vatten	101 901	110 259
	Sophämtning/renhållning	135 952	126 891
		736 397	714 262
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 677	56 835
	Bredband	196 366	187 615
		256 043	244 450
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 921	102 721
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 521 965	1 812 480

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	626
	Tele- och datakommunikation	0	1 583
	Juridiska åtgärder	0	4 313
	Revisionsarvode extern revisor	23 594	21 875
	Föreningskostnader	12 263	450
	Styrelseomkostnader	2 101	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 373	604
	Förvaltningsarvode	124 895	122 208
	Administration	19 811	3 788
	Konsultarvode	10 124	15 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 290
		202 728	177 425
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 000	59 000
	Sociala kostnader	17 898	16 416
		76 898	75 416
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	199 461	199 461
	Förbättringar	135 865	134 049
	Uppskrivning byggnad	487 557	487 557
		822 883	821 066

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 172 342	34 172 342
	Nyanskaffningar	218 020	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 390 362	34 172 342
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	70 917 584	70 917 584
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-487 557	-487 557
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-5 683 368	-5 195 811
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	64 746 660	65 234 216
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 076 961	-3 743 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-335 326	-333 510
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 412 288	-4 076 961
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 724 734	95 329 597
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 051 088	34 051 088
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 830 000	57 664 000
	Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
		141 830 000	136 664 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	141 000 000	135 000 000
	Lokaler	830 000	1 664 000
		141 830 000	136 664 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 047	318 047
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	318 047	318 047
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-318 047	-318 047
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-318 047	-318 047
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	103 328	101 538
	Momsavräkning	54 322	0
	Klientmedel hos SBC	541 173	376 511
	Fordringar	2 178	0
	Fordringar kreditfakturor	0	625
	Räntekonto hos SBC	440	0
		701 441	478 674

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 470 598	3 083 581
	Reservering enligt stadgar	730 000	630 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-383 229	-242 983
	Vid årets slut	3 817 369	3 470 598

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	3,070 %	5 725 000	5 875 000	2023-06-30
	Nordea	0,790 %	7 350 000	7 650 000	2023-09-20
	SBAB	2,430 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-18
	SBAB	3,290 %	7 500 000	8 000 000	2027-04-16
	Summa skulder till kreditinstitut		30 575 000	31 525 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 075 000	-14 275 000	
			17 500 000	17 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 725 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 398 000	53 398 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	3 659
	Värme	0	35 402
	Ränta	57 727	34 927
	Avgifter och hyror	313 888	271 723
		371 615	345 711

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Undersökning startad inför byte/underhåll av garageportar.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Niklas Algården
Ledamot

Hero Isabel Andersson
Ledamot

Christina Stigsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2022 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 *Revisorers 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.

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som det framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se