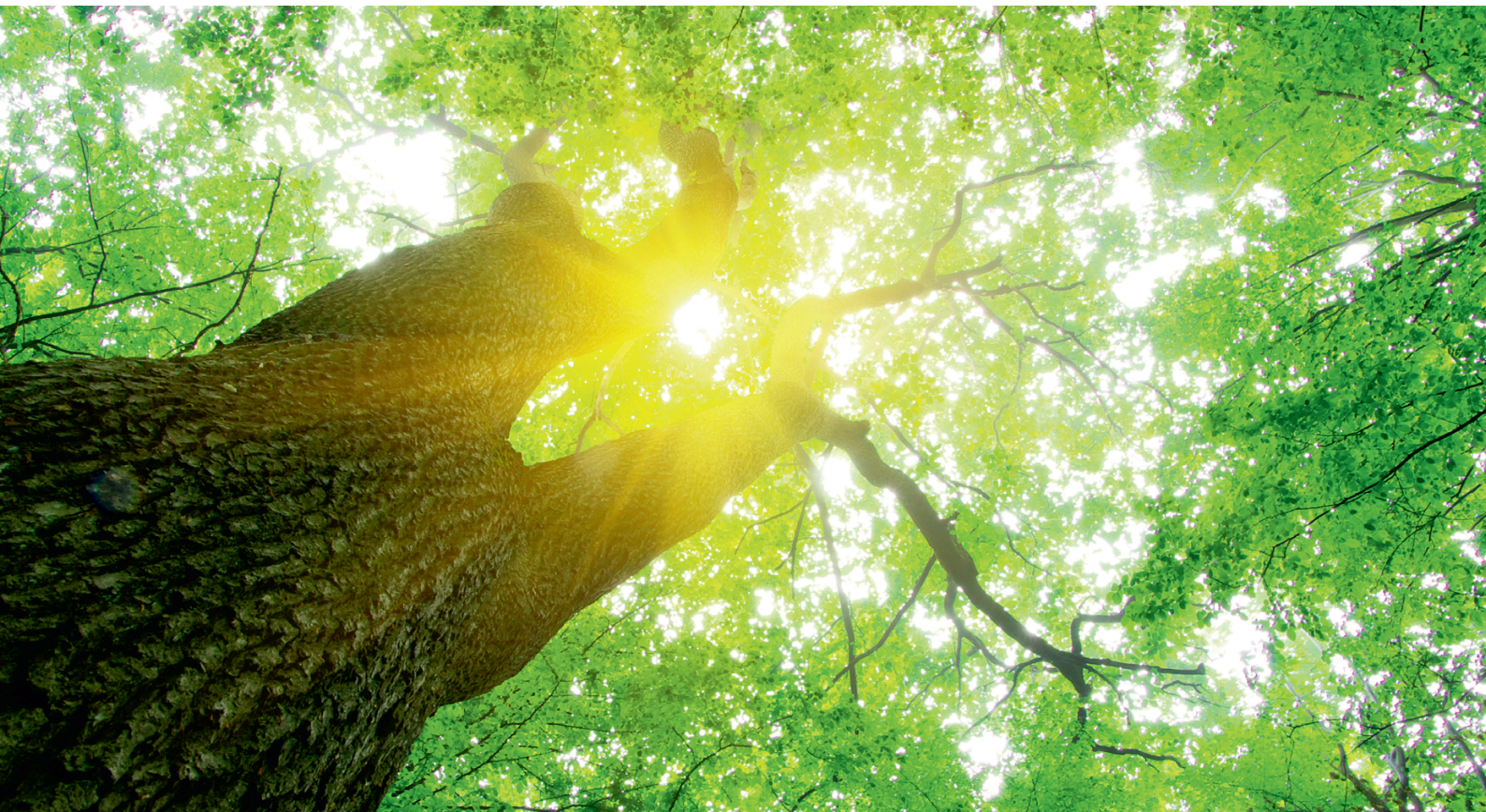




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Palmen



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Palmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2071.
- 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
Isabel Hero Andersson	Ledamot
Ewelina Anna Burri	Ledamot
Oscar Johnsson	Ledamot
Christina Stigsson	Ledamot

Christina Linderoth	Suppleant
Hans Gösta Jonasson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Algården, Isabel Hero Andersson, Ewelina Anna Burri, Oscar Johnsson, Hans Gösta Jonasson, Christina Linderoth och Christina Stigsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jan Holmer

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

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.

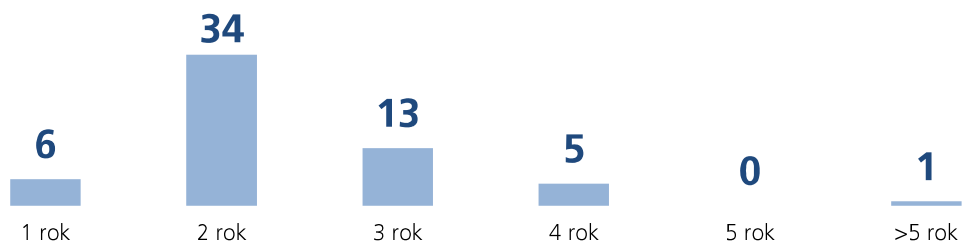
Värdeåret är 1990.

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 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Trapphusrenovering	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	
Målning parkeringsrutor	2017	
Byte av ytterbelysning (armaturer) till LED	2017	
Komplettering belysning (LED-armaturer) entréer baksida vid föreningens parkeringar	2017	
Automatisk tändning av trapphusbelysning vid entréer	2017	
Filter för värmedistribution	2017	
Installation av nya brandvarnare i allmänna utrymmen.	2017 - 2027	10 års livslängd på batteri.
Byte av stamventiler för varmvatten	2017	
Byte av soprumsdörr och ytterförrådsdörr	2017	
Byte torktumlare	2016	Utfört november
Spolning avloppsstammar	2016	Utfört september
Brandinspektion av allmänna utrymmen	2016	Utförd juni
Målning torkrum, element entréer och väggar våning -2	2016	Utförd juni/juli
Obligatorisk ventilationskontroll	2015 - 2016	Utförd oktober
Renovering garageportar o övriga dörrar baksidan	2015	Spackling o målning, viss plåtförstärkning
Dörrar till trapphusbalkonger	2015	Byte av samtliga 21 dörrhandtag
Sopsug	2015	Envac, byte av rör
Sotning	2014	Föregående sotning genomförd december 2008
Fjärrvärmeanläggning	2014	Byte värmväxlare
Hissar	2013	Renovering och installation av säkerhetsdörrar i hissorg

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.
Elstambyte	1991	
Stambyte VA	1991	Nya vertikala gjutjärnsstammar installerade
Hissbyte	1991	
Fasadbyte	1991	
Fönsterbyte	1991	
Trapphusrenovering	1991	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och kontroll takplåt	2022	Bättring befintlig målning
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
Rökgasfläktar	2022-2027	Byte rökgasfläktar vid behov
Sotning	2024	
Garageportar	2024	
Brandskyddskontroll	2025	
Inspektion/underhåll balkonger	2026	
Beredskap åtgärd samlingsledning spillvatten	2026	
Brandsläckare	2026	
Spolning spillvattenledningar	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Sopphantering, vatten och avlopp	Göteborgs Stad Intraservice
EI 100% fossilfri	Göteborg Energi DinEI AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Entrémattor (till december 2021)	Elis Textil Service 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

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar 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 67 % kvinnor och 33 % män.

Föreningens ekonomi

Fastighetens lån har under året amorterats med 550 000 kr. Två av föreningens lån ska omförhandlas under 2022. Vid omförhandlingen planeras en extra engångsamortering hos SBAB.

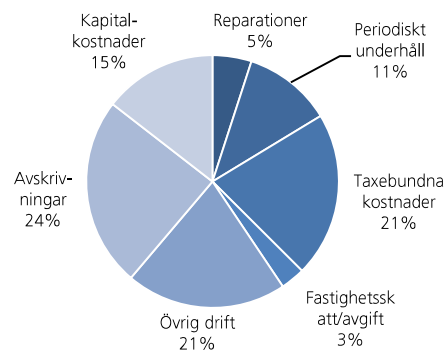
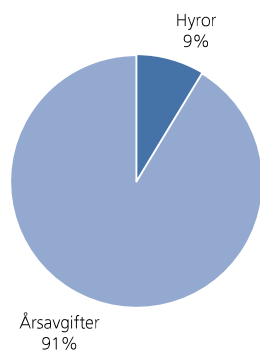
Likvida medel finns avsatta för oförutsedda kostnader. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan med 630 000 kr. Styrelsens ståndpunkt är att våra beslut ska grunda sig på långsiktighet, trygghet och riskspridning. Det innebär att amortering på lån och avsättning till underhåll görs.

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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 933 216	2 347 431
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 297 815	3 426 826
Finansiella intäkter	3 582	3 848
Ökning av kortfristiga skulder	66 823	0
	3 368 219	3 430 674
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 065 321	1 736 455
Finansiella kostnader	491 067	669 502
Ökning av kortfristiga fordringar	3 693	15 485
Minskning av långfristiga skulder	550 000	1 375 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 447
	3 110 081	3 844 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 191 355	1 933 216
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	258 139	-414 215

*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 1459 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.

Nytt städbolag har upphandlats för bättre inomhusmiljö.

Skadat träfönsterparti utbytt mot nytt med aluminiumutsida som övriga fönster i föreningen.

Energieffektivisering i soprum för restavfall (lucka i trapphuset): Tre elektriska element urkopplade på totalt nästan 2 kW. Ersatt med termostatstyrd värmekabel på totalt 60 W.

Nyinstallation av brandsläckare på A och B/C-vindarna samt brandsläckare i källare utbytta.

Cykelrensning startad.

Städning av alla golvytor i förråd, både i källare och på vind.

Rensning av träd och buskar som hängt över parkeringsplatserna.

Putsen på söderfasaden lagad och tätad efter vatteninträning i lägenhet.

Inventering av vattenburna handduktorkar för att förebygga legionellbakterier.

Krockskadad söderfasad åtgärdad.

Nytt hållbart elavtal som innebär att våran fastighet drivs av 100% förnybar elenergi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	781	767	758	758
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 180	8 323	8 679	8 812
Elkostnad/m ² totalyta	22	16	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	97	82	87	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	32	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	166	186	184
Soliditet (%)	67	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-76	203	-824	281
Nettoomsättning (tkr)	3 296	3 422	3 374	3 197

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	65 234 216	-487 557	0	65 721 773
Upplåtelseavgifter	6 345 751	0	0	6 345 751
Ack kostnad för nyupplåtelse	-250 800	0	0	-250 800
Fond för yttre underhåll	3 470 598	630 000	-242 983	3 083 581
S:a bundet eget kapital	144 890 586	142 443	-242 983	144 991 126
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-79 349 809	-142 443	445 927	-79 653 293
Årets resultat	-76 057	-76 057	-202 945	202 945
S:a ansamlad förlust	-79 425 866	-218 500	242 982	-79 450 349
S:a eget kapital	65 464 720	-76 057	-1	65 540 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-76 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-78 719 808
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 000
summa balanserat resultat	-79 425 865

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

383 229
-79 042 636

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 292 483	3 421 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 332	4 969
Summa rörelseintäkter		3 297 815	3 426 826
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 812 480	-1 489 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 425	-172 247
Personalkostnader	Not 6	-75 416	-75 204
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-821 066	-821 772
Summa rörelsekostnader		-2 886 387	-2 558 227
RÖRELSERESULTAT		411 428	868 598
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 582	3 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 067	-669 502
Summa finansiella poster		-487 485	-665 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 057	202 945
ÅRETS RESULTAT		-76 057	202 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	95 329 597	96 150 663
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 329 597	96 150 663
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 329 597	96 150 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	478 674	760 362
Summa kortfristiga fordringar		478 674	760 362
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 814 843	1 271 324
Summa kassa och bank		1 814 843	1 271 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 293 518	2 031 686
SUMMA TILLGÅNGAR		97 623 114	98 182 349

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 185 772	76 185 772
Uppskrivningsfond		65 234 216	65 721 773
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 470 598	3 083 581
Summa bundet eget kapital		144 890 586	144 991 126
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-79 349 809	-79 653 293
Årets resultat		-76 057	202 945
Summa ansamlad förlust		-79 425 866	-79 450 349
SUMMA EGET KAPITAL		65 464 720	65 540 777
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 250 000	25 650 000
Summa långfristiga skulder		17 250 000	25 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 275 000	6 425 000
Leverantörsskulder		84 012	62 780
Skatteskulder		203 672	198 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 711	304 958
Summa kortfristiga skulder		14 908 395	6 991 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 623 114	98 182 349

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 anspråktagande 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	2021	2020
Byggnader	96 år	96 år
Fastighetsförbättringar	20 år / 250 år	20 år/ 250 år
Balkongrenovering	50 år	50 år
Hissanläggning	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 008 457	2 956 241
Hyror parkering	140 079	140 884
Hyror garage	142 443	138 389
Bredbandsintäkter	0	186 384
Avgift andrahandsuthyrning	1 521	0
Öresutjämning	-17	-41
	3 292 483	3 421 856

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	5 032	4 869
Övriga intäkter	300	100
	5 332	4 969

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 585	50 745
	Snöröjning/sandning	6 475	0
	Städning entreprenad	57 124	55 508
	Städning enligt beställning	2 750	2 750
	Mattvätt/Hyrmattor	15 720	14 609
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 875	0
	Hissbesiktning	5 511	6 439
	Gemensamma utrymmen	360	278
	Sophantering	0	3 985
	Gård	3 286	2 882
	Serviceavtal	9 294	5 235
	Förbrukningsmateriel	11 931	7 238
	Brandskydd	8 263	0
		199 173	149 668
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 312
	Tvättstuga	2 725	8 754
	Sophantering/återvinning	0	803
	Vind	2 725	0
	Entré/trapphus	1 800	1 741
	Lås	8 675	8 657
	VVS	0	4 990
	Ventilation	13 625	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	38 515	3 750
	Hiss	33 294	69 206
	Tak	8 897	0
	Fasad	38 576	0
	Fönster	11 065	0
	Garage/parkering	0	3 714
	Skador/klotter/skadegörelse	8 748	0
		168 645	118 926
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	108 608
	Ventilation	205 385	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	28 125
	Fasad	0	106 250
	Fönster	177 844	0
		383 229	242 983
	Taxebundna kostnader		
	El	86 560	65 630
	Värme	390 552	330 048
	Vatten	110 259	129 915
	Sophämtning/renhållning	126 891	107 656
		714 262	633 249
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 835	55 086
	Kabel-TV	0	117
	Bredband	187 615	188 024
		244 450	243 227
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 721	100 951
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 812 480	1 489 004

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	626	2 451
	Tele- och datakommunikation	1 583	645
	Juridiska åtgärder	4 313	4 313
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	20 934
	Föreningskostnader	450	12 251
	Fritids- och trivselkostnader	604	0
	Förvaltningsarvode	122 208	119 664
	Administration	3 788	2 086
	Konsultarvode	15 688	3 683
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 290	6 220
		177 425	172 247
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 000	59 000
	Sociala kostnader	16 416	16 204
		75 416	75 204
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	199 461	199 461
	Förbättringar	134 049	134 049
	Uppskrivning byggnad	487 557	488 263
		821 066	821 772

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 172 342	34 172 342
	Utgående anskaffningsvärde	34 172 342	34 172 342
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	70 917 584	70 917 584
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-487 557	-488 263
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-5 195 811	-4 707 548
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	65 234 216	65 721 773
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 743 452	-3 409 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 510	-333 510
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 076 961	-3 743 452
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 329 597	96 150 663
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 051 088	34 051 088
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 664 000	57 664 000
	Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
		136 664 000	136 664 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	135 000 000	135 000 000
	Lokaler	1 664 000	1 664 000
		136 664 000	136 664 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 047	318 047
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	318 047	318 047
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	101 538	98 170
	Klientmedel hos SBC	376 511	661 892
	Fordringar	0	300
	Fordringar kreditfakturor	625	0
		478 674	760 362

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 083 581	3 385 126
	Reservering enligt stadgar	630 000	621 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 983	-922 795
	Vid årets slut	3 470 598	3 083 581

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,411 %	5 875 000	6 025 000	2022-06-30
	Nordea	0,790 %	7 650 000	8 050 000	2023-09-20
	SBAB	2,430 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-18
	SBAB	1,980 %	8 000 000	8 000 000	2022-09-19
	Summa skulder till kreditinstitut		31 525 000	32 075 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 275 000	-6 425 000	
			17 250 000	25 650 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 775 000 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 398 000	53 398 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	3 659	0
	Värme	35 402	0
	Ränta	34 927	34 995
	Avgifter och hyror	271 723	269 963
		345 711	304 958

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	<p>Ersättning utbetald från vållandes försäkringsbolag för reparation av krockskadad söderfasad.</p> <p>Cykelrensning avslutad och övergivna cyklar magasinerade.</p> <p>Upphandling av ny entreprenör för snöröjning startad.</p>

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Niklas Algården
Ledamot

Isabel Hero Andersson
Ledamot

Ewelina Anna Burri
Ledamot

Oscar Johnsson
Ledamot

Christina Stigsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
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 2021.

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 2021-12-31 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 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. Risken 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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