



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Palett



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Palett med säte i Sundbyberg org.nr. 769616-3372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vikingen 7	2008-11-06	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8607
15	lägenheter (hyresrätt)	1132
Totalt 132 objekt		9739

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 57 st 2 rok, 37 st 3 rok, 33 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Vikingen GA:1	G:A	717911-5618		Parkeringsanläggning, Kommunikationsytor, Spillvatten-och dagvattenledningar, Utomhushiss.
Sundbyberg Sundbyberg GA:1	G:A	716418-4355	9807 / 249378	Sopsuganläggning
Sundbyberg Vikingen S:1	Samfällighet		1/7	Gator
Sundbyberg Vikingen S:3	Samfällighet		1/7	Gator
Sundbyberg Vikingen S:2	Samfällighet		1/7	Gator

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Miriam Mesquine	Ordförande	2023-05-22	
Tommy Ståby	Ledamot	2023-05-22	
Hanna Baranowska	Ledamot	2022-05-31	
Håkan Mårtensson	Ledamot	2023-05-22	
Fatma Mohammed Naib	Ledamot	2022-05-31	2023-05-22
Johan Andersson	Ledamot	2022-05-31	
Hannes Dahlberg	Ledamot	2023-05-22	
Yuan Guo	Ledamot	2022-05-31	2023-05-22
Abraham Tesfay	Ledamot	2022-05-31	2023-05-22
Lobov Gleb	Suppleant	2023-05-22	
Karenn Guerra Alvarez	Suppleant	2023-05-22	
Abraham Tesfay	Gårdslokalvärd		
Yuan Guo	Samfällighetsledamot		
Orlando Lopez	Boenderepresentant		
Nina Essa	Aktivitetsarrangör		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Miriam Mesquine, Hanna Baranowska, Johan Andersson, Gleb Lobov, Karenn Alvarez.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Ståby, Hanna Baranowska, Miriam Mesquine, Hannes Dahlberg.

Revisorer har varit: Anna Eggelind med Ragni Lantz som suppleant valda av föreningen, samt BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kristina Ståby och Fredrik Ahlstrand vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 24 stycken röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Det gjordes ingen fastighetsbesiktning under året.

Föreningen har under året förhandlat om avtal för att sänka våra kostnader och förbättra servicen. Nya avtal är tecknade med leverantör för teknisk förvaltning, serviceavtal för hissar och städning av trapphus.

Utbetalning av det statliga elstödet har skett till alla boende som berörts.

Föreningen har amorterat 1 miljon kronor.

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Styrelsen distribuerar löpande information via hemsida, Facebook, anslagstavlor samt mailutskick till de boende.

Under året har det hållits två gemensamma sammankomster för alla boende med fika, möjlighet att träffa grannar och ställa frågor till styrelsen.

Utbetalt arvode under 2023 är lägre än beviljat pga att utbetalningarna ändrats från kalenderår till mandatperiod.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av fläktmotor till Mjb 74-75 samt utredning, reparation och justering av ventilationssystemet för förbättrad funktion och luftkvalitet.
2023	Byte av 2 st. tvättmaskiner.
2023	Stamspolning av samtliga avloppsstammar

För perioden 2009 tom 2022

2022 Tvättstuga Byte av torkaggregat i torkrum

2022 Ventilation Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2022 El Installation av gemensam el för samtliga hushåll

2022 VVS Stamspolning i förebyggande syfte

2021 Avlopp Stickprovskontroll av stammar för översyn av dess skick

2021 VVS Byte av ventiler 2021 Tak Gångbrygga monterad för att komma åt ventilationskanaler på taket på hus 71-73

2021 Ventilation Ompositionering av in och utlufts-kanaler på hus 71-73 för att motverka matosspredning

2021 VVS Stamspolning

2020 Ventilation Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2020 Lekplats Besiktning

2019 Cykelrum Målning och installation av cykelställ

2019 VVC Installation av smart VVC i port 71-73

2018 Fastighet Inventering och åtgärder av brandskyddet i fastigheten.

2018 Ventilation Radonmätning i fastigheten.
2018 Avlopp Spolning av avloppsstammar.
2017 Ventilation Ombyggnad av ventilationstrumma på tak (Mjb 71- 73).
2017 Ventilation Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015 -2016 Ventilation & Värme Injustering av ventilation och värmesystemet i fastigheten.
2015 UC Byte av undercentral
2015 Ventilation Byte av fläktar och motorer för ventilation
2015 Värme Injustering av radiatorer och byte av termostater
2015 Avlopp Stamrensning av avloppsstammarna.
2014 Utebelysning Nya stolpar och armaturer med led-belysning uppsatta på gården.
2014 Belysning Nya armaturer med led-belysning uppsatta utanför alla entréer. Ny led-belysning monterad i alla källargångar och cykelrum.
2014 Entrédörrar Alla entrédörrar, dörrar till cykelrummen samt entréernas tak målades utvändigt.
2014 Tvättstuga Väggar, tak och detaljer målade. Ny rörelsestyrd led-belysning.
2014 Tvättstuga entré Väggar och tak målade, nytt golv, ny led-belysning.
2014 Gårdslokalen Golv och tak målade, nytt plastgolv, ny led-belysning.
2013 - 2014 Trapphusrenovering Väggar och tak har målats, ny led-belysning, nya akustikplattor i taken, nya anslagstavlor.
2013 Trapphus Diamantslipning av alla golv i trapphusen
2013 Hissar Byte av hissar till nya maskinrumslösa linhissar.
2013 Lekplats Ny lekplats med gunga, klätterställning och sandlåda.
2012 Ventilation Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes.
2012 VVC Utbyte av delar av VVC-systemet, rörböjar och avstängningsventiler.
2010 Avlopp Spolning av avloppsstammar. 2010 Tvättstuga Nya tvättmaskiner och nya torktumlare i tvättstuga.
2009 Lås-system Installation av aptus-system för entréer och bokning av tvättstuga.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande period:

- **Genomgång av våra avloppsstammar, filmning och statusrapport för att säkerställa framtida underhållsbehov och livslängd.**
- **Komplettering med ytterligare kameror i de källare där det tidigare saknats för att öka tryggheten.**

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	149	123	153	120
Skuldsättning, kr/kvm	79	194	663	1 199	1 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	89	219	750	1 357	1 380
Räntekänslighet, %	0	0	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	260	258	190	169	189
Årsavgifter, kr/kvm	586	585	582	576	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	77	77	77	76
Totala intäkter, kr/kvm	741	673	669	662	666
Nettoomsättning, tkr	7 046	6 575	6 494	6 443	6 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 056	-1 351	-1 522	-1 089	-1 535
Soliditet, %	98	97	94	91	91

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 480 108kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 180 kr/m².

föreningen kommer att under första kvartalet 2024 lösa helt sitt enda lån och blir därmed lånefri.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 987 707	0	0	111 987 707
Upplåtelseavgifter, kr	30 506 129	0	0	30 506 129
Underhållsfond, kr	122 409	-122 409	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	142 616 245	-122 409	0	142 493 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 311 152	-1 228 936	0	-11 540 088
Årets resultat, kr	-1 351 345	1 351 345	-1 055 809	-1 055 809
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 662 497	122 409	-1 055 809	-12 595 897
S:a eget kapital, kr	130 953 748	0	-1 055 809	129 897 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 122 409kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 540 088
Årets resultat, kr	-1 055 809
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 595 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 595 897

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 045 986	6 466 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 497	108 415
Summa Rörelseintäkter		7 217 483	6 575 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 459 296	-5 050 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 813	-70 043
Personalkostnader	Not 6	-111 853	-245 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 552 894	-2 533 761
Summa Rörelsekostnader		-8 216 856	-7 899 422
Rörelseresultat		-999 373	-1 324 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31 518	13 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-87 954	-40 678
Summa Finansiella poster		-56 436	-26 948
Resultat efter finansiella poster		-1 055 809	-1 351 345
Resultat före skatt		-1 055 809	-1 351 345
Årets resultat		-1 055 809	-1 351 345

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	128 158 493	130 711 387
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		128 158 493	130 711 387
Summa Anläggningstillgångar		128 158 493	130 711 387

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 053	2 582
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 700 949	2 322 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	277 802	321 168
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 986 804	2 646 383

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 177 830	1 147 706
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 177 830	1 147 706
Summa Omsättningstillgångar		4 164 634	3 794 090

Summa Tillgångar		132 323 126	134 505 476
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	142 493 836	142 493 836
Fond för yttre underhåll	0	122 409
Summa Bundet eget kapital	142 493 836	142 616 245

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-11 540 088	-10 311 152
Årets resultat	-1 055 809	-1 351 345
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	-12 595 897	-11 662 497

Summa Eget kapital**129 897 939****130 953 748****Skulder***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	769 348	1 885 345
Leverantörsskulder		613 715	404 206
Skatteskulder		26 847	18 964
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	253 488	187 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	761 790	1 056 153
Summa Kortfristiga skulder		2 425 187	3 551 728

Summa Skulder**2 425 187****3 551 728****Summa Eget kapital och skulder****132 323 126****134 505 476**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-999 373	-1 324 397
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 552 894	2 533 761
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 552 894	2 533 761
Erhållen ränta	31 518	13 730
Erlagd ränta	-85 446	-42 406

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	1 499 593	1 180 687
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	109 565	-16 501
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 052	234 525
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	96 512	218 024

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 596 106 **1 398 711**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-179 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-179 375

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 115 997	-4 576 507
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 115 997	-4 576 507

Årets kassaflöde

	480 108	-3 357 171
Likvida medel vid årets början	3 398 124	6 755 294
Likvida medel vid årets slut	3 878 232	3 398 124

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Uppskjuten skatt

Föreningens fastighet förvärvades 2008 genom en så kallad paketering genom bolagsförvärv. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som vid förvärvet överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till Okr.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 041 742	5 034 130
	Hyror bostäder	1 366 984	1 319 175
	Hyror förbrukningsbaserad	567 842	36 756
	Hyror informationsöverföring	13 500	13 500
	Övriga primära intäkter	55 918	63 049
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 045 986	6 466 610
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 045 986	6 466 610
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	49 469
	Övriga sekundära intäkter	171 497	58 946
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	171 497	108 415
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-813 132	-722 677
	Snö och halk-bekämpning	-45 615	-86 120
	Reparationer	-667 441	-431 995
	Planerat underhåll	-256 900	-271 465
	Försäkringsskador	-227 424	-124 325
	EI	-877 290	-1 043 783
	Uppvärmning	-1 129 357	-1 043 015
	Vatten	-528 571	-459 320
	Sophämtning	-79 199	-75 238
	Fastighetsförsäkring	-194 751	-190 028
	Kabel-TV och bredband	-178 676	-188 930
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-209 748	-200 508
	Förvaltningsavtalskostnader	-203 693	-212 860
	Övriga driftkostnader	-47 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 459 296	-5 050 263

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 639	-2 541
	Administrationskostnader	-37 338	-21 317
	Extern revision	-19 750	-18 125
	Föreningsverksamhet	-15 232	-13 181
	Övriga förvaltningskostnader	-11 854	-14 879
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-92 813	-70 043
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-87 500	-193 200
	Sociala avgifter	-23 353	-51 155
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 853	-245 355
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 253	1 309
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	30 264	12 421
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 518	13 730
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-87 954	-40 678
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-87 954	-40 678

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 000 591	122 713 591
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 514 128	32 514 128
	Årets investeringar	0	287 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	155 514 719	155 514 719
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 803 332	-22 269 572
	Årets avskrivningar	-2 552 894	-2 533 761
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 356 226	-24 803 332
	<i>Utgående redovisat värde</i>	128 158 493	130 711 387
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	179 000 000	179 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	70 000 000	70 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 700 403	2 250 417
	Övriga fordringar	546	72 216
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 700 949	2 322 633
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 802	321 168
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	277 802	321 168
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 3	1 177 830	1 147 706
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 177 830	1 147 706

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	5,09%	2024-08-28	769 348	29 867
				769 348	29 867
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			769 348	
	Kortfristig del			769 348	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		46 225	46 225	
	Momsskuld		124 843	-17 314	
	Källskatt		0	58 260	
	Övriga kortfristiga skulder		82 420	99 889	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		253 488	187 060	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		537 307	614 041	
	Upplupna räntekostnader		4 682	2 174	
	Övriga upplupna kostnader		219 801	439 938	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		761 790	1 056 153	

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palett, org.nr. 769616-3372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palett för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Palett för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Eggelind
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Palett signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIRIAM MESQUINE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:07:20



HANNA BARANOWSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:47:32



HANNES DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:20:51



JOHAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:15:57



HÅKAN MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 21:49:23



TOMMY STÅBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:47:54



ANNA EGGELIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:24:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:37:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Palett signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA EGGELIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:24:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:37:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.