

**BRF**  
**PALMTRÄDET 5**  
org nr 716421-2198

**ÅRSREDOVISNING**  
Räkenskapsåret 240101 - 241231

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för BRF Palmträdet 5 (716421-2198) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1990, föreningen förvärvade fastigheten Palmträdet 5 den 30 november 2004 och består av adresserna Sveavägen 92, Sveavägen 92 A och Kungstensgatan 28 B i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten byggdes år 1898-1901, arkitekt I G Clason. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 4 maj 2012. Föreningen har varit medlemmar hos Fastighetsägarna och Bostadsrätterna under 2024. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj. På stämman deltog 17 medlemmar varav 14 röstberättigade.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Sedan föreningsstämman 2024 består styrelsen av:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Peter Einarsson          | Ordförande  |
| Annci Edholm-Löf         | Kassör      |
| Viktor Nabseth Josefsson | Sekreterare |
| Rebecca Nygårds Kers     | Ledamot     |

Firmatecknare är Peter Einarsson, Annci Edholm-Löf, Viktor Josefsson Nabseth och Rebecca Nygårds Kers två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

#### **Revisor**

Revisor har under året varit William Lindström, Kungsbron Borevision AB som revisorssuppleant valdes Joakim Häll från Kungsbron Borevision AB.

#### **Valberedningen**

Valberedningen består av Birgitta Magnusson-Palmberger och Maria Einarsson.

#### **Fastighetsuppgifter**

Fastighetens värdeår är ändrat till 1990 efter ombyggnad av plan 5 och vindsplanet till åtta nya lägenheter. Föreningen upplåter, per 2024-12-31, 27 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har 41 medlemmar. Under 2024 har 1 bostadsrätt överlåts. Föreningen upplåter 8 lokaler med hyresrätt varav en utan besittningsskydd. Total bostadsyta är 2 505 kvm och lokalytan uppgår till 871 kvm. Taxeringsvärde från år 2022 är 161 200 000 kr (120 400 000 kr), varav byggnadsvärde 61 600 000 kr (49 200 000 kr) och markvärde 99 600 000 kr (71 200 000 kr). Taxeringsvärdet fördelas på bostäder 140 000 000 kr (102 000 000 kr) samt lokaler 21 200 000 kr (18 400 000 kr). Taxeringsvärdet för hyresfastigheter ändras vart tredje år, inom parentes anges värdet som gällde åren 2019-2021. Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I fastigheten finns Tele 2s nät (tidigare Com Hem), för kabel-TV bredband och bredbandstelefoni som ingår i medlemmarnas avgift till föreningen. Fiber är installerat, abonnemang tecknas enskilt av den som vill nyttja fibern.

Underhållsplan är framtagen under 2024 och gäller till och med 2044, dvs under 20 år. ✓

## Förvaltningstjänster

Föreningen har tillsynsavtal med Nabolaget AB till en av kostnad 67 169 kr (65 316 kr) exkl moms. Övriga åtgärder och skötsel i fastigheten debiteras på räkning. Redovisningstjänster köper föreningen från Adico Ekonomi där styrelsemedlem Annci Edholm-Löf är verksam. Transaktionerna baserar på marknadsmässiga villkor och har jämförts med andra aktörer vid upphandlingen. Under 2024 uppgick kostnaden till 60 000 kr (60 000 kr) exkl. moms. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Fresh Home till en kostnad av 78 349 kr (74 166 kr) exkl moms. Revisorskostnad sker enligt räkning.

Styrelsens arvode har uppgått till 70 000 kr (62 000 kr) exklusive sociala avgifter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Underhåll**

Inga väsentliga underhållsarbeten har genomförts under verksamhetsåret.

Avsättning till fond för yttre underhåll har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde, fastställdes år 2022.

Under året har underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Byte av rör i lokal, vattenläckage | 22 733 kr |
|------------------------------------|-----------|

En hyresgäst i en av de större lokalerna gick i konkurs i januari. Ny hyresgäst har tecknat kontrakt på 12 år med rabatterad hyra under de två första åren.

### **Övrig allmän föreningsinformation**

Föreningens gemensamma glöggfest på gården genomfördes traditionsenligt i december.

## Medlemsinformation

Under året har 1 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41 (41).

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes med 10% för 2023 sedan de har legat på samma nivå sedan den 1 februari 2011 då de sänktes med 10 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 212 kr per kvm.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                               | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                               | 2 929 045   | 3 442 785   | 2 990 864   | 2 928 266   |
| Resultat efter finansiella poster             | -994 696    | -930 132    | -1 084 097  | -215 168    |
| Soliditet %                                   | 66%         | 66%         | 67%         | 67%         |
| Likviditet %                                  | 189%        | 216%        | 213%        | 357%        |
| Taxeringsvärde                                | 161 200 000 | 161 200 000 | 161 200 000 | 120 400 000 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt                 | 212         | 212         | 193         | 193         |
| Skuld per kvm bostadsyta                      | 9 940       | 9 940       | 9 940       | 10 000      |
| Skuld per kvm total yta                       | 7 376       | 7 376       | 7 376       | 7 420       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 18%         | 15%         | 16%         | 17%         |
| Sparande per kvm                              | - 42        | 80          | 34          | 237         |
| Räntekänslighet                               | 46          | 46          | 51          | 51          |
| Energikostnad per kvm total yta               | 184         | 178         | 162         | 159         |

### Upplysning om negativt resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -994 696 kronor. Likviditeten är för närvarande god. Vidare ligger avgifterna för våra medlemmar väsentligt under de genomsnittliga på marknaden. Det innebär att möjlighet finns att höja avgifterna för att möta eventuellt kommande ekonomiska påfrestningar.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen visar ett resultat efter finansiella poster på -165 422 kr (269 849 kr) före avskrivningar, efter avskrivningar på 829 274 kr (1 199 981 kr) visar föreningen en förlust på -994 696 kr (-930 132 kr). Föreningen har höjt avgifterna för 2025 med 10% och hyresintäkterna förväntas öka.

### Förändringar i eget kapital

| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> | <i>Insatser /<br/>Upplåtelseavg</i> | <i>Fond<br/>för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Ansamlad<br/>Förlust</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> | <i>Summa</i>      |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Ingående belopp                           | 58 934 373                          | 841 266                                 | -7 401 532                  | -930 132                  | 51 443 975        |
| Omföring föregående års resultat          |                                     |                                         | -930 132                    | 930 132                   | 0                 |
| Tillfört under året: insatser             |                                     |                                         |                             |                           | 0                 |
| upplåtelseavgifter                        |                                     |                                         |                             |                           | 0                 |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll         |                                     | -52 693                                 | 52 693                      |                           | 0                 |
| Avsättning till fond enl. stadgarna       |                                     | 483 600                                 | -483 600                    |                           | 0                 |
| Årets resultat                            |                                     |                                         |                             | -994 696                  | -994 696          |
| <b>Utgående belopp</b>                    | <b>58 934 373</b>                   | <b>1 272 173</b>                        | <b>-8 762 571</b>           | <b>-994 696</b>           | <b>50 449 279</b> |

### Väsentliga händelser efter bokslutet

En av lokalerna är fortfarande outhyrd, även ett mindre förråd som varit uthyrt saknar hyresgäst. Arbete pågår för att få lokalerna uthyrda. Inget större underhåll är planerat under 2025. ✓

**Förslag till resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står:**

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Ansamlad förlust | - 8 762 571 kr        |
| Årets resultat   | -994 696 kr           |
| <b>Totalt</b>    | <b>- 9 757 267 kr</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                |                        |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Avsättning till fond enligt stadgarna                          | - 483 600 kr           |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande utfört underhåll | 22 733 kr              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                 | <b>- 10 218 134 kr</b> |

## RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                               | <i>Not</i> | <i>2401-2412</i>   | <i>2301-2312</i>   |
|--------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>RÖRELSENS INTÄKTER</u></b>                 |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 3          | 2 929 045          | 3 442 785          |
| <b><i>Summa rörelsens intäkter</i></b>           |            | <b>2 929 045</b>   | <b>3 442 785</b>   |
| <b><u>RÖRELSENS KOSTNADER</u></b>                |            |                    |                    |
| Fastighetskostnader                              | 4          | - 1 582 472        | - 1 647 947        |
| Övriga externa kostnader                         | 5          | - 393 651          | - 463 708          |
| Personalkostnader och arvoden                    | 6          | - 91 994           | - 81 480           |
| Avskrivning av byggnader, maskiner & inventarier |            | - 829 274          | - 1 199 981        |
| <b><i>Summa rörelsens kostnader</i></b>          |            | <b>- 2 897 391</b> | <b>- 3 393 116</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |            | <b>31 654</b>      | <b>49 669</b>      |
| <b><u>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</u></b>   |            |                    |                    |
| Ränteintäkter                                    | 7          | 49 912             | 42 513             |
| Räntekostnader                                   | 8          | - 1 076 262        | - 1 022 314        |
| <b><i>Summa finansiella poster</i></b>           |            | <b>- 1 026 350</b> | <b>- 979 801</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |            | <b>-1 026 350</b>  | <b>-930 132</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |            | <b>-994 696</b>    | <b>930 132</b>     |

## BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>     | <i>2023-12-31</i>     |
|-----------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                       |                       |
| <b><u>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</u></b>           |            |                       |                       |
| Materiella anläggningstillgångar              |            |                       |                       |
| Byggnad & Mark                                | 9          | 74 329 920            | 75 139 206            |
| Maskiner, inventarier och installationer      | 10         | 224 580               | 244 568               |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>74 554 500</b>     | <b>75 383 774</b>     |
| <br><b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>        |            | <br><b>74 554 500</b> | <br><b>75 383 774</b> |
| <b><u>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</u></b>           |            |                       |                       |
| Kortfristiga fordringar                       |            |                       |                       |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |            | 242 895               | 89 226                |
| Kundfordringar                                |            | 1 873                 | 33 746                |
| Övriga fordringar                             | 11         | 16 198                | 144                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12         | 134 557               | 130 224               |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>395 523</b>        | <b>253 340</b>        |
| <br><b>Kassa och bank</b>                     |            |                       |                       |
| Kassa och bank                                | 13         | 1 636 978             | 2 309 108             |
|                                               |            | <b>1 636 978</b>      | <b>2 309 108</b>      |
| <br><b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>        |            | <br><b>2 032 501</b>  | <br><b>2 562 448</b>  |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |            | <br><b>76 587 001</b> | <br><b>77 946 222</b> |

| <i>Belopp i kr</i>                                 | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|----------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            |                    |                    |
| <b><u>EGET KAPITAL</u></b>                         | <b>14</b>  |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                         |            |                    |                    |
| Insatser                                           |            | 52 602 373         | 52 602 373         |
| Upplåtelseavgifter                                 |            | 6 332 000          | 6 332 000          |
| Fond för yttre underhåll                           |            | 1 272 173          | 841 266            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                   |            | <b>60 206 546</b>  | <b>59 775 639</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                            |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                                |            | - 8 762 571        | - 7 401 532        |
| Årets resultat                                     |            | - 994 696          | - 930 132          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                      |            | <b>- 9 757 267</b> | <b>- 8 331 664</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                          |            | <b>50 449 279</b>  | <b>51 443 975</b>  |
| <b><u>LÅNGFRISTIGA SKULDER</u></b>                 |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut, långfristig del       | <b>15</b>  | 19 000 000         | 9 000 000          |
| Mottagna depositioner                              |            | 164 000            | 414 000            |
|                                                    |            | <b>19 164 000</b>  | <b>9 414 000</b>   |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |            | <b>19 164 000</b>  | <b>9 414 000</b>   |
| <b><u>KORTFRISTIGA SKULDER</u></b>                 |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut, kortfristig del       | <b>15</b>  | 5 900 000          | 15 900 000         |
| Leverantörsskulder                                 |            | 156 643            | 153 287            |
| Skatteskuld                                        | <b>16</b>  | 10 965             | 38 647             |
| Övriga skulder                                     | <b>17</b>  | 56 718             | 251 248            |
| Upplupna kostnader / Förutbetalda hyror o avgifter | <b>18</b>  | 849 396            | 745 065            |
|                                                    |            | <b>6 973 722</b>   | <b>17 088 247</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |            | <b>6 973 722</b>   | <b>17 088 247</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            | <b>76 587 001</b>  | <b>77 946 222</b>  |



## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                  | 2024-01-01 --<br>2024-12-31 | 2023-01-01 --<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                            | <b>2 309 108</b>            | <b>1 793 299</b>            |
| Rörelseresultat                                                                  | 31 654                      | 49 669                      |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                         |                             |                             |
| Avskrivningar                                                                    | 829 274                     | 1 199 981                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor</b>                      | <b>860 928</b>              | <b>1 249 650</b>            |
| Erhållen ränta                                                                   | 49 912                      | 42 513                      |
| Erlagd ränta                                                                     | -1 076 262                  | -1 022 314                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET<br/>FÖRE FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b> | <b>-165 422</b>             | <b>269 849</b>              |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                             |                             |                             |
| Förändring av rörelsefordringar                                                  | -142 186                    | 33 506                      |
| Förändring av rörelseskulder                                                     | -364 525                    | 212 454                     |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                        | <b>-672 130</b>             | <b>515 809</b>              |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                  |                             |                             |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                      | 0                           | 0                           |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                 |                             |                             |
| Upptagna lån                                                                     | 0                           | 0                           |
| Amortering av lån                                                                | 0                           | 0                           |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                          | <b>-672 130</b>             | <b>515 809</b>              |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                              | <b>1 636 978</b>            | <b>2 309 108</b>            |

## **NOTER**

### **Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade sedan föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Följande avskrivningsprocent tillämpas | %         |
| Byggnader                              | 1,5 (2,3) |
| Inventarier                            | 7 (7)     |

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till fond för yttre underhåll har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten. BRF Palmträdet 5 är ett privatbostadsföretag.

#### **Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. ✓

## Not 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkning när **företaget** har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är **sannolikt att ett** utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning **av** beloppet kan göras.

### Not 3 Nettoomsättning

|                              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 532 188          | 532 188          |
| Hyra lokaler                 | 2 372 743        | 2 875 825        |
| Överlåtelse/Pantsättning     | 9 322            | 4 096            |
| Fakturerade utlägg           | 7 168            | 1 400            |
| Elstöd                       | 0                | 14 842           |
| Övriga ersättningar/intäkter | 7 624            | 14 434           |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 929 045</b> | <b>3 442 785</b> |

### Not 4 Fastighetskostnader

|                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| El                            | 62 799           | 65 523           |
| Värme                         | 461 042          | 419 732          |
| Vatten                        | 99 034           | 115 834          |
| Sophämtning                   | 140 176          | 115 448          |
| Fastighetsskötsel             | 175 836          | 180 561          |
| Städning och snöröjning       | 100 309          | 125 108          |
| OVK & brandskyddskontroll     | 0                | 38 037           |
| Fastighetsförsäkring          | 64 624           | 63 897           |
| Fastighetsskatt               | 256 010          | 254 903          |
| Underhåll och reparationer    | 22 733           | 52 693           |
| Övriga kostnader och avgifter | 98 108           | 114 426          |
| Kabel-TV                      | 100 737          | 100 134          |
| Vidarefakturerering BRF       | 1 064            | 1 551            |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 582 472</b> | <b>1 647 947</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisnings- och revisionskostnader   | 92 225         | 93 360         |
| Stämma och trivselkostnader            | 9 121          | 8 512          |
| Administration                         | 20 240         | 19 649         |
| Befarade/konstaterade kundförluster    | 248 956        | 295 037        |
| Skadegörelse                           | 0              | 25 798         |
| Konsultarvoden                         | 10 306         | 10 510         |
| Medlemsavgift till branschorganisation | 10 803         | 10 842         |
| <b>Summa</b>                           | <b>393 651</b> | <b>463 708</b> |

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut  | 70 000        | 62 000        |
| Sociala avgifter på styrelsearvoden | 21 994        | 19 480        |
| <b>Summa</b>                        | <b>91 994</b> | <b>81 480</b> |

Föreningen har inte haft några anställda. 

|               |                                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b>  | <b><u>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</u></b>  |                   |                   |
|               | Övriga ränteintäkter                                            | 49 912            | 42 513            |
|               | <b>Summa</b>                                                    | <b>49 912</b>     | <b>42 513</b>     |
| <b>Not 8</b>  | <b><u>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</u></b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|               | Räntekostnader för skulder till kreditinstitut                  | 1 075 907         | 1 022 297         |
|               | Övriga räntekostnader                                           | 355               | 17                |
|               | <b>Summa</b>                                                    | <b>1 076 262</b>  | <b>1 022 314</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b><u>Byggnader och mark</u></b>                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|               | Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad                  | 52 403 273        | 52 403 273        |
|               | Årets investeringar                                             | 0                 | 0                 |
|               | Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad                  | 52 403 273        | 52 403 273        |
|               | Ingående ackumulerade avskrivningar                             | -14 951 017       | -13 771 025       |
|               | Årets avskrivningar                                             | -809 286          | -1 179 992        |
|               | Utgående ackumulerade avskrivningar                             | -15 760 303       | -14 951 017       |
|               | Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark                     | 37 686 950        | 37 686 950        |
|               | Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark                     | 37 686 950        | 37 686 950        |
|               | <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>              | <b>74 329 920</b> | <b>75 139 206</b> |
| <b>Not 10</b> | <b><u>Inventarier</u></b>                                       | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|               | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                        | 474 659           | 474 659           |
|               | Årets anskaffningar                                             | 0                 | 0                 |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                        | 474 659           | 474 659           |
|               | Ingående ackumulerade avskrivningar                             | -230 091          | -210 102          |
|               | Årets avskrivningar                                             | -19 988           | -19 989           |
|               | Utgående ackumulerade avskrivningar                             | -250 079          | -230 091          |
|               | <b>Utgående redovisat värde</b>                                 | <b>224 580</b>    | <b>244 568</b>    |
| <b>Not 11</b> | <b><u>Övriga fordringar</u></b>                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                                     | 16 198            | 144               |
|               | <b>Summa</b>                                                    | <b>16 198</b>     | <b>144</b>        |
| <b>Not 12</b> | <b><u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u></b>      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|               | Norin & Hedlund, avtal snöskottning                             | 3 000             | 3 000             |
|               | Brandkontoret, försäkring                                       | 63 709            | 58 832            |
|               | Hissen AB, hissavtal                                            | 7 239             | 7 168             |
|               | Tele 2, kabel-tv                                                | 25 567            | 25 184            |
|               | Tele 2, internet                                                | 346               | 342               |
|               | Nabolaget AB, fastighetsförvaltning                             | 30 383            | 28 626            |
|               | Handelsbanken ränta fasträntekonto                              | 4 313             | 7 072             |
|               | <b>Summa</b>                                                    | <b>134 557</b>    | <b>130 224</b>    |
| <b>Not 13</b> | <b><u>Kassa och bank</u></b>                                    | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|               | Handelsbanken PM-konto                                          | 587 273           | 469 369           |
|               | Handelsbanken Checkkonto                                        | 299 705           | 839 739           |
|               | Handelsbanken Placeringskonto                                   | 750 000           | 1 000 000         |
|               | <b>Summa</b>                                                    | <b>1 636 978</b>  | <b>2 309 108</b>  |

Not 14 **Eget kapital**

|                                     | Insatser/<br>Upplåtelseavg | Fond<br>för yttre<br>underhåll | Ansamlad<br>Förlust | Årets<br>resultat | Summa             |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Årets förändringar av eget kapital  |                            |                                |                     |                   |                   |
| Ingående belopp                     | 58 934 373                 | 841 266                        | -7 401 531          | -930 132          | 51 443 976        |
| Omföring föregående års resultat    |                            |                                | -930 132            | 930 132           | 0                 |
| Tillfört under året: insatser       |                            |                                |                     |                   | 0                 |
| upplåtelseavg                       |                            |                                |                     |                   | 0                 |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll   |                            | -52 693                        | 52 693              |                   | 0                 |
| Avsättning till fond enl. stadgarna |                            | 483 600                        | -483 600            |                   | 0                 |
| Årets resultat                      |                            |                                |                     | -994 696          | -994 696          |
| <b>Utgående belopp</b>              | <b>58 934 373</b>          | <b>1 272 173</b>               | <b>-8 762 570</b>   | <b>-994 696</b>   | <b>50 449 280</b> |

| <b>Skulder till kreditinstitut</b> |                            |                  |                     | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------|---------------|------------|
| Not 15                             | <b>Låneinstitut</b>        | <b>Räntesats</b> | <b>Ränteändring</b> | <b>Löptid</b> |            |
|                                    | Stadshypotek AB, 2 år      | 3,97%            | -0,59%              | 2 år          | 10 000 000 |
|                                    | Stadshypotek AB, 3 år      | 4,38%            | 0%                  | 3 år          | 4 000 000  |
|                                    | Stadshypotek AB, Stibor 3m | 3,40%            | -1,57%              | 1 år          | 5 000 000  |
|                                    | Stadshypotek AB, 3 år      | 4,65%            | 0%                  | 3 år          | 5 000 000  |
|                                    | Stadshypotek AB, Stibor 3m | 3,00%            | -1,66%              | 1 år          | 900 000    |
|                                    |                            |                  |                     |               | 24 900 000 |
|                                    |                            |                  |                     |               | 24 900 000 |

|                                                               |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>       | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                  | 45 000 000        | 45 000 000        |
| Varav obelånade                                               | -20 100 000       | -20 100 000       |
| <b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>24 900 000</b> | <b>24 900 000</b> |

|        |                                 |                   |                   |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 16 | <b>Aktuella skatteskulder</b>   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|        | F-skatt (för fastighetsskatten) | 10 965            | 38 647            |
|        | <b>Summa</b>                    | <b>10 965</b>     | <b>38 647</b>     |

|        |                                  |                   |                   |
|--------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 17 | <b>Övriga skulder</b>            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|        | Förskott från kunder             | 0                 | 24 427            |
|        | Vilande utgående moms            | 0                 | 76 802            |
|        | Moms                             | 30 516            | 97 277            |
|        | Personalskatt o sociala avgifter | 0                 | 19 040            |
|        | Övriga skulder                   | 26 202            | 33 702            |
|        | <b>Summa</b>                     | <b>56 718</b>     | <b>251 248</b>    |

|        |                                                     |                   |                   |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 18 | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|        | BoRevision revisionsarvode                          | 22 120            | 21 600            |
|        | Fortum/Ellevio upplupen elkostnad                   | 6 138             | 6 318             |
|        | Stockholm Exergi                                    | 62 914            | 63 463            |
|        | Stockholm Vatten och Avfall                         | 43 799            | 30 731            |
|        | Upplupna räntekostnader                             | 117 182           | 137 626           |
|        | Förskottsbetalda avgifter/hyror                     | 596 854           | 471 748           |
|        | Övriga upplupna kostnader                           | 389               | 13 579            |
|        | <b>Summa</b>                                        | <b>849 396</b>    | <b>745 065</b>    |

Stockholm den 5 april 2025

  
**Peter Einarsson**  
**Annci Edholm-Löf**  
**Viktor Nabseth Josefsson**  
**Rebecca Nygårds Kers**

Min Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 maj 2025.

  
**William Lindström**

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palmträdet 5, org.nr. 716421-2198

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palmträdet 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Palmträdet 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5 2025



William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

