

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Påljöängar

Org.nr. 769639-5115

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen bildades 27 november 2020 och registrerades hos Bolagsverket 25 januari 2021. De nu gällande stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 26 juli 2023.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Kalken 1 samt Helsingborg Kalken 3.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är Helsingborg.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 536 545	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-1 058 683	-26 909	54 000	0
Balansomslutning	228 065 511	188 502 280	110 064 608	0
Soliditet (%)	72,57	0,01	0,04	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	506	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,52	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	14 305	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 305	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	126	0	0	0
Räntekänslighet (%)	28,3	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	149	0	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Lägenheterna tillträdades med början i mars 2024 och därav kommer nyckeltal inte vara jämförbara med varandra kommande år.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat härrör sig till bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad och dessa är inte likvidpåverkande.

Föreningen kan komma att genomföra avgiftshöjning för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På fastigheten har det uppförts 57 lägenheter i bostadsrättsform samt garage i källarplan som hyrs ut till extern operatör.

Byggnationen påbörjades under andra kvartalet 2022 och var klart för inflyttning under mars 2024.

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 15 mars 2024 och därefter började den femåriga garantitiden att gälla. Slutavräkning av entreprenaden är gjord per 31 augusti 2024. Enligt avtal svarar Granitor Projects AB för samtliga kostnader exklusive avskrivningar på föreningens fastighet fram till slutavräkningspunkten, dock ej kostnader som avser hushållsel, värme, tele, kabel-TV, bredband som respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar för.

Fullvärdesförsäkring är tecknad med IF.

Föreningen har i samband med tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal indirekt förvärv av fastighet, erhållit räntegaranti från säljande part. Det innebär att föreningen de första tre verksamhetsåren inte drabbas av de ränteökningar vi nu ser utan kommer erhålla ersättning från säljaren på räntenivåer överstigande 1,9 %.

Underhållsfond

Under året har det inte gjorts någon avsättning till underhållsfond.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Johan Halla, ordförande

Johan Svedström

Anna Winter-Hansen

Suppleant

Lars Brossing

Ordinarie revisor

Maria Lidborn, Forvis Mazars AB

Ny styrelse valdes av extra föreningsstämman som hölls 7 november 2024

Ordinarie ledamöter

Mikael Wennerström, ordförande

Philip Hanzen

Pia Roström Pettersson

Danijela Drakulic

Filip Bubalo

Richard Lindh

Mattias Pettersson

Suppleanter

Åsa Svensson

Asmita DebRoy

Svetlana Maracic

Inget styrelsearvode har betalats ut 2024.

Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar

Org.nr. 769639-5115

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Granitor Property Development AB.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	27 091
Insatser	166 550 000		
Årets förlust			-1 058 683
Belopp vid årets utgång	166 550 000	0	-1 031 592

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	27 091
årets förlust	-1 058 683
	-1 031 592

Styrelsen föreslår att

till fonden för yttre underhåll avsätts	195 000
i ny räkning överföres	-1 226 592
	-1 031 592

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 536 545	0
Övriga rörelseintäkter	3	76 403	0
		<u>2 612 948</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 091 954	0
Övriga externa kostnader	5	-46 336	-26 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 605 270	0
		<u>-2 743 560</u>	<u>-26 909</u>
Rörelseresultat		-130 612	-26 909
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		802	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-928 873	0
		<u>-928 071</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 058 683	-26 909
Årets resultat		<u>-1 058 683</u>	<u>-26 909</u>

Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar

Org.nr. 769639-5115

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	227 394 730	23 814 579
Pågående nyanläggning	8	0	158 893 387
		<hr/> 227 394 730	<hr/> 182 707 966

Summa anläggningstillgångar

227 394 730

182 707 966

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 185	50 000
Övriga fordringar	9	504 137	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 315	0
		<hr/> 659 637	<hr/> 50 000

Kassa och bank

Kassa och bank		11 144	5 744 314
Summa kassa och bank		<hr/> 11 144	<hr/> 5 744 314

Summa omsättningstillgångar

670 781

5 794 314

SUMMA TILLGÅNGAR

228 065 511

188 502 280



Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar

Org.nr. 769639-5115

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		166 550 000	0
		166 550 000	0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		27 091	54 000
Årets resultat		-1 058 683	-26 909
		-1 031 592	27 091

Summa eget kapital		165 518 408	27 091
--------------------	--	-------------	--------

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	11	61 160 000	0
Summa långfristiga skulder		61 160 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	780 000	0
Leverantörsskulder		1 594	6 764 680
Övriga skulder	12	139 717	181 695 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	465 792	15 000
Summa kortfristiga skulder		1 387 103	188 475 189

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

228 065 511

188 502 280



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-130 612	-26 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 605 270	0
Erhållen ränta m.m.		802	0
Erlagd ränta		-928 873	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 546 587	<hr/> -26 909
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		36 815	-50 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-646 452	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-6 763 086	6 497 133
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-35 105 000	16 967 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -41 931 136	<hr/> 23 387 672
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	7	-46 292 034	-72 703 109
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -46 292 034	<hr/> -72 653 109
Finansieringsverksamheten			
Erhållna medlemsinsatser		166 550 000	0
Upptagna långfristiga lån		62 525 000	0
Förändring byggkreditiv		-146 000 000	55 000 000
Amortering långfristiga lån		-585 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 82 490 000	<hr/> 55 000 000
Förändring av likvida medel		-5 733 170	5 734 563
Likvida medel vid årets början		5 744 314	9 751
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 11 144	<hr/> 5 744 314

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

	Antal år
Byggnader komponentsindelning	15-100

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- stomme inkl trapphus 100 år
- yttertak 40 år
- fasad 80 år
- fönster/dörrar 40 år
- vs intallationer 40 år
- el installationer 40 år
- balkonger 15 år
- hissar 40 år
- garage 30 år

Aktivering av kostnader hänförlig till entreprenad

Bedömda räntekostnader hänförliga till byggnadskreditiv har aktiverats i balansräkningen under pågående nyanläggning som en del i anskaffningsvärdet.

NOTER*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner, ersättningar, pensionskostnader eller sociala kostnader har belastat resultatet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Avgifter	1 997 105	0
	Debiterad IMD	194 746	0
	Garageintäkter	305 895	0
	Intäkter från elbilsladdning	28 946	0
	Vidarefakturerade kostnader	9 804	0
	Öresavrundning	49	0
		<hr/> 2 536 545	<hr/> 0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

		2024	2023
Debiterade påminnelseavgifter		1 260	0
Diverse övriga intäkter	Div fakturerade avg	4 131	0
Justering skuld ism prel köpeskilling aktier		1 610	0
Ekonomisk slutavräkning	Granitor Projects AB	-195 598	0
Bidrag laddstolpar		<hr/> 265 000	<hr/> 0
		76 403	0

NOTER**Not 4 Fastighetskostnader**

	2024	2023
Hiss	62 857	0
Nycklar, lås o port	8 753	0
Tele/bredband	14 122	0
Ventilationsservice	7 200	0
Försäkring	43 504	0
Snöröjning	4 134	0
Sophämtning	32 343	0
Städning	29 813	0
Fastighetsskötsel	24 831	0
Förvaltningsarvoden	57 949	0
El	260 495	0
Fjärrvärme	201 428	0
Vatten o avlopp	181 969	0
Fastighetsskatt	51 700	0
Fastighetsskatt fg år	80 224	0
Diverse övriga fastighetskostnader	30 632	0
	<u>1 091 954</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	5 000	22 500
Redovisningstjänster	34 250	0
Bankkostnader	3 305	2 809
Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar el	3 781	1 600
	<u>46 336</u>	<u>26 909</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränta Swedbank	1 813 774	0
Räntegaranti enligt avtal	-887 919	0
Räntekostnader bank ej lån	3 018	0
	<u>928 873</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 814 579	23 814 579
	Årets förvärv	31 642 563	0
	Omklassificering från pågående projekt	173 542 858	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 000 000	23 814 579
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-1 605 270	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 605 270	0
	Utgående redovisat värde	227 394 730	23 814 579
	Redovisat värde byggnader	171 937 588	0
	Redovisat värde mark	55 457 142	23 814 579
		227 394 730	23 814 579
Not 8	Pågående nyanläggning	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	158 893 387	86 190 278
	Årets investering	14 649 471	72 703 109
	Omklassificering till byggnad	-173 542 858	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	158 893 387
	Utgående redovisat värde	0	158 893 387
Not 9	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Kategori		
	Skattekonto	82 715	0
	Bidrag Naturvårdsverket	265 000	0
	Fordringar hos leverantör	156 422	0
		504 137	0
Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 1 år	780 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	61 160 000	0
		61 940 000	0

NOTER

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank	2955809534	STIBOR 3m + 0,650%	2026-04-05	18 582 000	234 000
Swedbank	2955809542	3,680	2027-03-25	18 582 000	234 000
Swedbank	2955809559	3,440	2029-03-23	24 776 000	312 000
				61 940 000	780 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 160 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Kategori

Kortfristiga skulder övriga	120 000	29 895 509
Bokningsavgifter/förskott	0	5 800 000
Byggekreditiv	0	146 000 000
Momsredovisning	19 717	0
	139 717	181 695 509

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förskottsbetalda hyresintäkter	258 523	0
Upplupna kostnader övrigt	75 345	15 000
Upplupen fastighetsskatt	131 924	0
	465 792	15 000

Not 14 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar	62 525 000	62 480 000
------------------------	------------	------------

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Årsavgifter

Inkluderar förbrukningsavgifter (enligt individuella mätningar så som uppvärmning, el, vatten) och exkluderar tillval så som tv, bredband, tele, parkeringsplats som inte ingår i bostadsrätten.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Datering enligt signeringsverifikat



Mikael Wennerström
Ordförande



Filip Bubalo



Danijela Drakulic



Richard Lindh



Mattias Pettersson



Pia Roström Pettersson



Philip Hanzen

Vår revisionsberättelse har avgivits enligt datering i signeringsverifikat

Forvis Mazars AB



Maria Lidborn

Verifikat

Transaktion 09222115557547980194

Dokument

BRF_Pålsjöängar_Årsredovisning_2024

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-05-28 09:24:30 CEST (+0200) av Bodil

Lyredal (BL)

Färdigställt 2025-05-28 14:42:58 CEST (+0200)

Initierare

Bodil Lyredal (BL)

Granitor Property Development

bodil.lyredal@granitor.se

+46702749275

Signerare

Mikael Wennerström (MW)

mwennerstrom58@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mikael W'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Mikael Wennerström"

Signerade 2025-05-28 10:02:19 CEST (+0200)

Filip Bubalo (FB)

filipbubalo@hotmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'FB'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FILIP BUBALO"

Signerade 2025-05-28 09:41:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547980194

Danijela Drakulic (DD)
danniwany@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIJELA DRAKULIC"
Signerade 2025-05-28 09:39:10 CEST (+0200)

Richard Lindh (RL)
richard.lindh@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Einar Olof Lindh"
Signerade 2025-05-28 12:32:33 CEST (+0200)

Mattias Pettersson (MP)
mattis.p@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVERT MATTIAS PETTERSSON"
Signerade 2025-05-28 10:29:54 CEST (+0200)

Pia Roström Pettersson (PRP)
piaek@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
ROSTRÖM PETTERSSON"
Signerade 2025-05-28 10:33:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547980194

Philip Hanzen (PH)
philip_hanzen@hotmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PH' followed by a flourish.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Philip David Dahlgaard Hansen"
Signerade 2025-05-28 10:17:59 CEST (+0200)

Maria Lidborn (ML)
maria.lidborn@forvismazars.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Maria Lidborn'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA LIDBORN"
Signerade 2025-05-28 14:42:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

