

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



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.



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
		2 612 948	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 091 954	0
Övriga externa kostnader	5	-46 336	-26 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 605 270	0
		-2 743 560	-26 909
Rörelseresultat		-130 612	-26 909
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		802	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-928 873	0
		-928 071	0
Resultat efter finansiella poster		-1 058 683	-26 909
Årets resultat		-1 058 683	-26 909



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



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 installationer 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**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
	1 091 954	0

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
	46 336	26 909

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
	928 873	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

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 black 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 black 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

Philip Hanzen (PH)
philip_hanzen@hotmail.com

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

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

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

A handwritten signature in black 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar
Org. nr 769639-5115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar för år 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA LIDBORN

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: ab17cb707f11ea[...]9d4bf0e29f35f

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-05-28 12:44:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.