

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund

769636-7791

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund, 769636-7791, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Pärlan i Lund registrerades hos Bolagsverket 2018-09-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2018-09-28.

Föreningen äger fastigheten Albert Einstein 1 i Lund. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 107 bostadsrättslägenheter i 5 våningar, med en delvis 6:e våning som etage till lägenheter på plan 5. På plan 1 (entréplan) finns tre lokaler för uthyrning till verksamhet. Fastighetens areal är ca. 3 265 m², lägenhetsarean är ca. 6 709 m² och lokalarean är ca. 765 m².

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Bengt Eriksson, ordförande

Jonas Fransson, ledamot

Anna Winther-Hansen, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning skedde i juni 2024.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Sparbanken Skåne och uppgick vid årsskiftet till 105 807 304 kr. Två tredjedelar är uppdelat på två lån med rörlig ränta och en tredjedel har bunden ränta 3,55% med huvudförfallodag 2027-05-10. Amortering sker enligt ekonomisk plan med 1 063 390 kr/år.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska om den ekonomiska förvaltningen och med Hagton Fastighetsservice om den tekniska förvaltningen.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan men enligt stadgarna ska avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ske enligt ekonomisk plan.

En överenskommelse om räntekompensation finns mellan OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och föreningen på totalt 2 339 458 kr att fördela över tre år. År 1, 1 276 068 kr, år 2, 744 373 kr och år 3, 319 017 kr.

Pågående diskussioner finns med förhandstecknare som inte tecknat upplåtelseavtal samt kunder som tecknat upplåtelseavtal men inte slutbetalat sin insats och tillträtt. Styrelsen har anlitat Advokatfirma DLA Piper för vidare hantering. Då fordringar på föreningen har förfallit till betalning har diskussioner förts med OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB som sedan ställt ut en revers på 3 000 000 kr. Reversens förfallodag är vid anfordran eller när samtliga gäldenärens medlemmars insatser och lånefinansiering inbetalts till Gäldenären.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	3 540 668	-	-
Resultat efter finansiella poster	-520 665	-	-
Soliditet %	64,5	3,4	100
Balansomslutning	455 697 770	389 455 000	12 500 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	420	-	-
Skuldsättning kr per kvm	14 121	-	-
Sparande kr per kvm	199	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	37	-	-
Energikostnad kr per kvm *	68	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	15 731	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	80%	-	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten. Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	13 125 000	-	-
Inbetalda insatser	281 186 000		
Årets resultat			-520 665
Summa	294 311 000	-	-520 665

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -520 665 kr, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-
Årets resultat	-520 665
Totalt	-520 665
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond (juli-dec)	200 000
Balanseras i ny räkning	-720 665
Summa	-520 665

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 540 668	-
		3 540 668	-
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 048 027	-
Övriga kostnader		-118 943	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 007 199	-
Rörelseresultat		366 499	-
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 164	-
Resultat efter finansiella poster		-520 665	-
Resultat före skatt		-520 665	-
Årets resultat		-520 665	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	398 642 801	103 280 000
Pågående nyanläggningar		-	216 000 000
		<u>398 642 801</u>	<u>319 280 000</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	50 000
		<u>-</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>398 642 801</u>	<u>319 330 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 207 356	100 000
Övriga fordringar		41 337 412	57 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 643	-
		<u>52 723 411</u>	<u>57 100 000</u>
Kassa och bank		<u>4 331 558</u>	<u>13 025 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>57 054 969</u>	<u>70 125 000</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>455 697 770</u>	<u>389 455 000</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		294 311 000	13 125 000
		<u>294 311 000</u>	<u>13 125 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-520 665	-
		<u>-520 665</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>293 790 335</u>	<u>13 125 000</u>
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	273 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	6	104 743 912	-
		<u>104 743 912</u>	<u>273 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 063 392	-
Förskott från kunder		415 730	-
Leverantörsskulder		364 860	-
Övriga skulder		54 093 566	103 330 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 225 975	-
		<u>57 163 523</u>	<u>103 330 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>455 697 770</u>	<u>389 455 000</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-520 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 007 199
		<u>1 486 534</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 486 534
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4 376 589
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-46 166 477</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-40 303 354
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-81 320 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 320 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser		281 186 000
Amortering av fastighetslån		-531 696
Nyupptagna lån		105 275 608
Minskning byggnadskreditiv		<u>-273 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		112 929 912
Årets kassaflöde		-8 693 442
Likvida medel vid årets början		13 025 000
Likvida medel vid årets slut		4 331 558



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Stomme	120
-Yttertak	30
-Fasader	70
-Installationer	30

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättningen regleras i ekonomisk plan.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ärsavgifter	2 524 522	-
Hyra lokaler	676 816	-
Vatten och avlopp, IMD	85 780	-
El, IMD	90 529	-
Bredband	115 789	-
Vidarefakturerade kostnader	47 260	-
Öresavrundning	-29	-
Summa	3 540 667	-

~~Not 3 Fastighetskostnader~~

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El inkl. IMD	205 445	-
Värme inkl. IMD	238 072	-
Vatten och avlopp inkl. IMD	63 291	-
Bredband	115 098	-
Fastighetsförsäkring	36 943	-
Teknisk förvaltning	121 807	-
Renhållning	154 544	-
Snöhantering	16 830	-
Övriga fastighetskostnader	60 963	-
Bilpool	35 034	-
Summa	1 048 027	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	103 280 000	-
-Nyanskaffningar	81 370 000	103 280 000
-Omklassificeringar	216 000 000	-
Vid årets slut	400 650 000	103 280 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-2 007 199	-
Vid årets slut	-2 007 199	-
Redovisat värde vid årets slut	398 642 801	103 280 000
Varav mark		
Mark	-	103 280 000
Akkumulerade anskaffningsvärden	103 280 000	-
Redovisat värde vid årets slut	103 280 000	103 280 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 063 392	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	104 743 912	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	105 807 304	-

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	106 339 000	106 339 000
Summa ställda säkerheter	106 339 000	106 339 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar att ha en överlämningsstämma under första halvåret 2025.

Underskrifter

Lund den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Bengt Eriksson
Ordförande

Anna Winther-Hansen
Ledamot

Jonas Fransson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2025



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540970719

Dokument

Brf Pärlan ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-03-07 13:00:48 CET (+0100) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-03-10 16:11:08 CET (+0100)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Anna (A)
Identifierad med svenskt BankID som "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
awh@filab.se
+46708405355

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
Signerade 2025-03-10 16:11:08 CET (+0100)

Jonas Fransson (JF)
Identifierad med svenskt BankID som "John Peter Jonas Fransson"
jonas.fransson@oboskarnhem.se
+46702437577



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Peter Jonas Fransson"
Signerade 2025-03-07 14:17:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540970719

Bengt Eriksson (BE)

Identifierad med svenskt BankID som "Bengt Erik Eriksson"

berikon@telia.com

+46708525480



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Erik Eriksson"*

Signerade 2025-03-08 14:07:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Pärlan i Lund org nr 769636-7791.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 17/3-25



Annika Bengtsson
Revisor