

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen bildades 18 maj 2020 och registrerades hos Bolagsverket 10 juni 2020. Nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 13 december 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 fastigheten Lomma Bjärred 20:2.

Föreningens säte är Lomma.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	778 937	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-411 417	-8 575	-11 625	-2 375
Balansomslutning	100 650 965	85 006 393	37 911 347	22 819 092
Soliditet (%)	75,41	-0,02	-0,03	-0,01
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	319	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,25	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	10 693	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 693	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	115	0	0	0
Räntekänslighet (%)	33,5	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	61	0	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 237 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 237 kvadratmeter.

Observera att nyckeltalen är beräknade på 8 månader, då inflytt har skett under året.

Upplýsning vid förlust

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

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

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På fastigheten har det uppförts 16 radhus i bostadsrättsform.

Byggnationen påbörjades hösten 2020 och var klara för inflyttning i maj 2023.

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 23 maj 2023 och därefter började den femåriga garantitiden att gälla. Slutavräkning av entreprenaden är gjord per 31 augusti 2023. 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 Folksam via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

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.

Styrelsen föreslår att göra avsättning med 115 000 kr i enlighet med ekonomisk plan på årsstämman.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter vid årets ingång och som har avgått i och med att ny styrelse har valts på extra föreningsstämma

Johan Halla, ordförande

Anders Koch

Anna Winther-Hansen

Suppleant

Lars Brossing

Ny styrelse vald av den extra föreningsstämma som hölls 28 november 2023.

Niclas Ellberg, ordförande

Tobias Gradén

Niklas Hollerup

Andreas Holm

Mikael Thern

Ordinarie revisor

Maria Lidborn, Mazars AB

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.

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	-22 575
Medlemsinsatser	76 340 000		
Årets förlust			-411 417
Belopp vid årets utgång	76 340 000	0	-433 992

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-22 575
årets förlust	-411 417
	<hr/>
	-433 992

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsätts	115 000
i ny räkning överföres	-548 992
	<hr/>
	-433 992

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

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	778 937	0
Övriga rörelseintäkter	3	346 380	0
		<u>1 125 317</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-218 333	0
Övriga externa kostnader	5	-502 524	-8 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-539 363	0
		<u>-1 260 220</u>	<u>-8 575</u>
Rörelseresultat		-134 903	-8 575
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-276 577	0
		<u>-276 514</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-411 417	-8 575
Årets resultat		<u>-411 417</u>	<u>-8 575</u>

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	7	100 355 637	19 074 294
Pågående nyanläggning	8	0	65 855 572
		<hr/>	<hr/>
		100 355 637	84 929 866
Summa anläggningstillgångar		100 355 637	84 929 866

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 319	0
Övriga fordringar		142 613	22 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 844	0
		<hr/>	<hr/>
		156 776	22 095

Kassa och bank

Kassa och bank		138 552	54 432
Summa kassa och bank		<hr/>	<hr/>
		138 552	54 432

Summa omsättningstillgångar		295 328	76 527
------------------------------------	--	---------	--------

SUMMA TILLGÅNGAR		100 650 965	85 006 393
-------------------------	--	--------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2023-12-31

2022-12-31

Not

76 340 000

0

76 340 000

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-22 575

-14 000

Årets resultat

-411 417

-8 575

-433 992

-22 575

Summa eget kapital

75 906 008

-22 575

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

9,10

24 200 855

0

Summa långfristiga skulder

24 200 855

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

307 316

0

Leverantörsskulder

34 978

1 308 699

Övriga skulder

11

0

83 660 109

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

201 808

60 160

Summa kortfristiga skulder

544 102

85 028 968

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 650 965

85 006 393

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-134 903	-8 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		539 363	0
Erhållen ränta m.m.		63	0
Erlagd ränta		-276 577	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 127 946	<hr/> -8 575
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 319	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-133 362	-22 095
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 273 721	-2 808 736
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-31 518 460	9 912 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -32 798 916	<hr/> 7 072 950
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	7	-15 965 135	-47 078 688
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	47 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -15 965 135	<hr/> -47 030 938
Finansieringsverksamheten			
Erhållna medlemsinsatser		76 340 000	0
Upptagna lån		24 585 000	0
Förändring byggkreditiv		-52 000 000	40 000 000
Amortering långfristiga lån		-76 829	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 48 848 171	<hr/> 40 000 000
Förändring av likvida medel		84 120	42 012
Likvida medel vid årets början		54 432	12 420
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 138 552	<hr/> 54 432

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Föreningens intäkter utgörs i allt väsentligt av årsavgifter.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsmetoden.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med de effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

Aktivering av kostnader hänförlig till entreprenad

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

Materiella anläggningstillgångar

	Antal år
Byggnader	40-100

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

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

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.

Fond för yttre underhåll

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 styrlesen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Personal

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Intäkter bostäder	666 742	0
	Intäkter IMD	65 047	0
	Intäkter p-plats	47 148	0
		<hr/>	<hr/>
		778 937	0

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Debiterade påminnelseavgifter	-180	0
	Erhållna bidrag avseende laddstolpar	-196 200	0
	Inbetalt förskott för köpare som ej tecknade upplåtelseavtal	-150 000	0
		<hr/>	<hr/>
		-346 380	0

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

NOTER

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Nycklar, lås o port	4 660	0
Försäkring	14 689	0
Snöröjning	4 800	0
Sophämtning	24 148	0
Förvaltningsarvoden	25 329	0
El	133 780	0
Vatten	5 388	0
Övriga driftskostnader	5 539	0
	<u>218 333</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	16 250	6 500
Bankkostnader	3 700	2 075
Externa tjänster övrigt	949	0
Slutavräkning Granitor Projects	481 625	0
	<u>502 524</u>	<u>8 575</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader banklån	591 437	0
Räntegaranti	-315 131	0
Övriga räntekostnader	271	0
	<u>276 577</u>	<u>0</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 074 294	19 074 294
Justering av anskaffningsvärde	-2 372 568	0
Omklassificering från pågående projekt	84 193 274	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>100 895 000</u>	<u>19 074 294</u>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-539 363	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-539 363</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	<u>100 355 637</u>	<u>19 074 294</u>
Redovisat värde byggnader	83 653 911	0
Redovisat värde mark	<u>16 701 726</u>	<u>19 074 294</u>
	<u>100 355 637</u>	<u>19 074 294</u>

Bostadsrättsföreningen Paradhusen

Org.nr. 769638-7856

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggning	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 855 572	18 776 884
	Årets investering	18 337 702	47 078 688
	Omklassificering till byggnad	-84 193 274	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	65 855 572
	Utgående redovisat värde	0	65 855 572

Not 9	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	24 200 855	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank	2955339672	4,790	24-05-28	12 254 086	153 656
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank	2955339680	4,190	26-05-25	3 676 225	46 100
Swedbank	2955339748	3,920	28-05-24	8 577 860	107 560
				24 508 171	307 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 200 855

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Kategori		
	Kortfristiga skulder övriga	0	29 560 109
	Bokningsavgifter och förskott	0	2 100 000
	Byggkreditiv	0	52 000 000
		0	83 660 109

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 585 000	24 585 000

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift

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

Niclas Ellberg
Ordförande

Tobias Gradén

Niklas Hollerup

Andreas Holm

Mikael Thern

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering på signeringsverifikat

Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor