

Årsredovisning för
Brf Parkpalatset
769609-5392

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parkpalatset, 769609-5392, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till näringsidkare för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtandet sker i föreningens fastighet, Äpplet 13, som 2023 bestod av 23 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum med kokvrå
- 1 st 1 rum med kök
- 4 st 2 rum med kök
- 2 st 3 rum med kök
- 6 st 4 rum med kök
- 5 st 5 rum med kök
- 3 st 6 rum med kök
- 1 st 7 rum med kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Styrelseansvarsförsäkring ingår i avtalet.

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 2024-05-29 och dess påföljande konstituerande styrelsemöte bestått av följande medlemmar:

Ordförande, Pia Maly Sundgren
Kassör, Jessica Christensson
Sekreterare, Pia Maly Sundgren
Vice-ordf., Inga-Lill Fernandez
Vice sekreterare, Erik Dannegård
Ordinarie Ledamot, Jan Eldh
Ordinarie Ledamot, Johan Hansson

Fullmakt för föreningen har tecknats av tre styrelsemedlemmar i föreningen i Handelsbanken, Malmö. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden, inklusive det konstituerande mötet.

Revisor: Maria Jönsson på BDO är föreningens revisor sedan 2019.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är oförändrade sedan 2018 då de registrerades på Bolagsverket 2018-12-05.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsförvaltarna i Lund AB som sköter den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts, enligt avtal, av Lars Hansson i Skåne AB.

Nya medlemmar

Tre nya medlemmar har tillkommit under året 2024.
Alexander Sundgren
Amir Dzanic och Emina Dzanic

Jadviga och Ryszard Dworniczak sålde sin lägenhet i december 2024 och föreningen har en ny medlem Kristofer Arwidsson som flyttar in i januari 2025.

Hyresgäster

Under året har 2 nya hyresgäster tillkommit
Tattoo Inkarnation har ett hyresavtal som sträcker sig till 281231
Tara Spa och Massage har hyresavtal som sträcker sig till 20260228
Epic Hair har ett hyresavtal som sträcker sig till 20270228

pm 2F

Hoorn och Cie KB har ett hyresavtal som sträcker sig till 20250719

Väsentliga händelser under 2024

Föreningen höjde hyran med 10% from 1/1 2024, den första höjningen sedan föreningen bildades.

Det har hänt mycket i föreningen under 2024. Föreningen har drabbats av stora extra utgifter bland annat på grund av uttalade fukt och mögelskador i lokal som fick total renoveras inklusive element som inte fungerade. Stopp i avlopp i huvudstammar ett par gånger och stopp i avlopps stam som orsakat vattenskador i kök hos 2 medlemmar. I samband med ombyggnad av Jessica Christenssons vindslägenhet upptäcktes skador på bärande balkar på vinden som fick åtgärdas. Kontroll av en del bärande balkar visade sig vara Ok men resterande bärande balkar skall besiktigas under 2025.

I samband med stämman/årsmötet 29/5 2024 ordnande föreningen en grillfest på gården.

Föreningen genomförde en städdag den 27/4 2024 där många medlemmar medverkade. Föreningen bjöd på sedvanlig frukost.

Då det under början av året varit oenighet inom den gamla styrelsen om hur man går vidare med fönsterrenovering och att man upplevde att man inte ha tillräckligt med underlag för att ta ett slutligt beslut så beslutade den nya styrelsen att ta en omstart i ärendet och anlätade en projektledare för att hjälpa styrelsen och föreningen i frågorna kring fönsterrenovering. Föreningen hade en informationsträff 2/9 2024 för att presentera den av styrelsen utsedde projektledaren Jörgen Andersson, Bygg & Fastighetsrevisioner i Skåne AB som ansvarar för fönsterrenovering. Han gav en genomgång av vilka åtgärder av fönster som behöver göras. En total genomgång av alla fönster under hösten visade att flera av dessa var i mycket dåligt skick och behöver åtgärdas både avseende byte av delar av fönster, balkongdörrar, målning och tätning av fönster. Detta arbete fortlöper med intagande av offerter från seriösa, fackmässiga firmor för att utföra fönsterrenovering /målning av fönster med linoljefärg.

Föreningen beslutade att utföra tätning av Sophia Nerbrandt's fönster som helt saknade tätningslister, detta utfördes i december 2024.

Föreningen höll en julfest 9/12 2024. Julfesten var i föreningslokal och ute på gården med en god uppslutning av föreningsmedlemmar. Medlemmarna bjöds på glögg, wraps, godis, dryck och en god saffranskaka bakade av Margareta Thorsen.

Föreningen avslutade försäljningen av råvind till Jessica Christensson. Hon har slutfört ombyggnaden av sin lägenhet som var helt klar i december 2024.

I samband med ombyggnaden av Jessica Christensson upptäcktes det fuktskador i balkar på vinden i den del som hon köpt. Detta har åtgärdats. En del andra balkar på vinden har kontrollerats och övriga balkar på vinden skall fortsatt inspekteras under våren 2025.

I samband med att föreningen skulle hyra ut lokalen på Agneshgatan upptäcktes utbredda fukt och mögelskador. Hela lokalen fick total renoveras innan den nya hyresgästen kunde flytta in och börja betala avgift i oktober 2024.

Stopp i huvudstammens avlopp under vintern. Detta åtgärdades genom rensning och spolning av avloppet av Spoltec. Återigen stopp i huvudstammens avlopp i slutet av oktober då Spoltec åter fick komma och spola.

Under hösten hade 2 av föreningens medlemmar haft stopp i avloppssystem i köken på St. Nygatan vilket resulterade i vattenskador som fick åtgärdas, delvis på förenings bekostnad delvis av medlemmarna själva. Med anledning av detta så kom sedan Spoltec och spolade hela köksavloppssystemet på St. Nygatan.

Spolning av alla avloppsstammar kommer att ske under 2025.

Föreningen bytte företag för snöröjning inför vintern 2022/2023 till Fastab. Detta föll inte väl ut och avtalet med Fastab sades upp inför vintern 2023/2024. Tvisten med Fastab löstes slutligen innan sommaren. Förening har Lars Hansson för snöröjning/halkbekämpning under vinteråret 2024/2025.

pmj JF

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 146	1 965	1 869	1 797
Resultat efter finansiella poster	-555	-471	-184	-846
Soliditet, %	83	83	83	83
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	554	502		
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	74	73		
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	2 666	2 694		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 954	2 987		
Sparande per kvadratmeter	neg	neg		
Räntekänslighet %	5,34	6		
Energikostnad per kvadratmeter	207	204		

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	47 766 391	6 586 306	1 697 859	-9 172 659	-486 294
Avsättning till fond			150 000	-150 000	
Försäljning råvind		200 000			
Omföring av föreg års vinst				-486 294	486 294
Årets resultat					-554 626
Vid årets slut	47 766 391	6 786 306	1 847 859	-9 808 953	-554 626

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-9 808 953
årets resultat	-554 626
Totalt	-10 363 579
disponeras för	
avsättning till yttre fond	150 000
balanseras i ny räkning	-10 513 579
Summa	-10 363 579

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Pms 2F

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Hysesintäkter- och avgifter		2 145 654	1 965 119
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 145 654	1 965 119
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 429 942	-1 285 975
Övriga externa kostnader	3	-544 370	-266 699
Personalkostnader	4	-18 671	-200 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 135	-314 135
Summa rörelsekostnader		-2 307 118	-2 067 451
Rörelseresultat		-161 464	-102 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 569	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 731	-383 962
Summa finansiella poster		-393 162	-383 962
Resultat efter finansiella poster		-554 626	-486 294
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-554 626	-486 294
Skatter			
Årets resultat		-554 626	-486 294

Pms 2F

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 109 007	55 423 142
Summa materiella anläggningstillgångar		55 109 007	55 423 142
Summa anläggningstillgångar		55 109 007	55 423 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		29 983	29 983
Övriga fordringar		85 636	34 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 206	21 235
Summa kortfristiga fordringar		140 825	85 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		463 370	607 211
Summa kassa och bank		463 370	607 211
Summa omsättningstillgångar		604 195	692 577
SUMMA TILLGÅNGAR		55 713 202	56 115 719

DF
pms

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelsefond		6 786 306	6 586 306
Medlemsinsatser		47 766 391	47 766 391
Fond för yttre underhåll		1 847 859	1 697 859
Summa bundet eget kapital		56 400 556	56 050 556
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 808 953	-9 172 660
Årets resultat		-554 626	-486 294
Summa fritt eget kapital		-10 363 579	-9 658 954
Summa eget kapital		46 036 977	46 391 602
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån	6	8 460 659	8 549 367
Förskott från kunder		35 140	23 140
Leverantörsskulder		29 983	36 608
Skatteskulder		131 577	129 024
Övriga skulder		12 793	41 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 006 073	944 956
Summa kortfristiga skulder		9 676 225	9 724 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 713 202	56 115 719

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-554 626	-486 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	314 135	314 135
	<u>-240 491</u>	<u>-172 159</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-240 491	-172 159
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-55 758	67 445
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	41 116	286 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-255 133	181 821
Investeringsverksamheten		
Upplåtesle av ny yta	200 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	200 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-88 708	-88 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 708	-88 708
Årets kassaflöde	-143 841	93 113
Likvida medel vid årets början	607 211	514 098
Likvida medel vid årets slut	463 370	607 211

2F
pms

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Fastighetsinstallationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrätterna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

OF
PmJ

Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och städning	83 691	100 397
Fastighetsförsäkring och fastighetsskatt	102 243	128 967
Hissbesiktning	19 250	18 115
Bevakningskostnader	2 650	-
Rep lokaler	413 773	187 489
Rep hissar	6 432	-384
El	49 458	51 047
Fjärrvärme	515 541	497 001
Vatten och sophämtning	126 072	114 609
Kabel TV	161.835 95 832	173 734
Snö och halkämpning	15 000	15 000
	1 429 942	1 285 975

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation och underhåll	413 739	142 439
Reparation huskropp utvändigt	-	5 775
Revisionsarvode	20 672	18 192
Förvaltningsarvode	50 000	50 000
Övriga kostnader	59 959	50 292
	544 370	266 698

Not 4 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 181 096	59 181 096
	59 181 096	59 181 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 757 954	-3 443 819
-Årets avskrivning enligt plan	-314 135	-314 135
	-4 072 089	-3 757 954
Redovisat värde vid årets slut	55 109 007	55 423 142

2F
DMS

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

		2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 229370	3,140 % ränta ff datum 2025-09-30	3 863 159	3 904 367
Stadshypotek 238595	3,650 % ränta ff datum 2025-02-13	960 000	970 000
Stadshypotek 67357	3,650 %ränta ff datum 2025-03-03	3 637 500	3 675 000
		8 460 659	8 549 367

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	21 030 000	21 030 000

24
PMS

Underskrifter

Malmö 2025-



Pia Maly Sundgren



Jessica Christensson



Jan Eldh



Inga-Lill Fernandez



Erik Dannegård



Johan Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor

Från: Brf Parkpalatset

Till: BDO syd genom auktoriserade revisorn Maria Jönsson

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Parkpalatset årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med vår ekonomiska förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.
- Vi har även gått igenom informationen i årsredovisningens förvaltningsberättelse och säkerställt att den ger korrekt information kring föreningens verksamhet och fakta om föreningen. Vi har särskilt bedömt föreningens fortsatta ekonomiska åtaganden och finansieringen av dessa i de fall föreningen redovisar en förlust.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Det saknas felaktigheter som inte har rättats.
- Angivet förslag till avsättning till yttre fond följer föreningens stadgar.
- Vi har inga planer på att likvidera föreningen eller andra avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av balansposter eller i klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
- Vi kan styrka vår äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Det finns inga andra slag av kreditöverenskommelser förutom vad som framgår av årsredovisningen.

Lämnad information

- Vi har försett er med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - samtliga väsentliga tecknade avtal samt alla protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten för tiden från räkenskapsårets början till och med undertecknande av detta uttalande,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, såsom upplysningar avseende t.ex. ställda säkerheter, eventalförpliktelser, kommunikation med tillsynsmyndigheter och garantiåtaganden,
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.

- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Det finns inga av oss kända oegentligheter såväl faktiska som misstänkta eller påstådda.
- Det finns inga av oss kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Det finns inga av oss kända rättstvister och/eller krav vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Övriga bekräftelser

- Samtliga styrelse- och föreningsstämmaprotokoll som avser räkenskapsåret är undertecknade, justerade och numrerade i behörig ordning och förvaras på betryggande sätt hos föreningen.
- I samband med årsstämman kommer vi inte offentliggöra, varken i tryckt eller digital form, någon annan ekonomisk information än årsredovisningen inkl. den fullständiga revisionsberättelsen. Ingen annan information om föreningens verksamhet eller kommande verksamhet som är av avgörande betydelse vid en bedömning av föreningen kommer offentliggöras.
- Vid elektronisk publicering av årsredovisningen på vår hemsida ansvarar vi för att den elektroniska versionen är identisk med den slutliga, signerade version av årsredovisningen inkl. revisionsberättelsen. Vi kommer tydligt särskilja mellan eventuell icke-reviderad information och reviderad information som publiceras på vår hemsida och vi kommer inte presentera revisionsberättelsen tillsammans med endast delar av årsredovisningen.
- Kallelse till 2024 års ordinarie föreningsstämma och årsredovisningshandlingar avseende räkenskapsåret 2023 tillhandahålls medlemmarna i stadgeenlig tid.
- Medlemsförteckningen är uppdaterad per bokslutsdagen och förvaras på betryggande sätt hos föreningen/föreningens ekonomiska förvaltare.
- Lägenhetsregistret inkl. pantsättningsregistret är uppdaterat per bokslutsdagen och förvaras på betryggande sätt hos föreningen/föreningens ekonomiska förvaltare.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.
- Enligt vår bedömning finns det inga omständigheter som innebär tvivel om föreningens förmåga till fortsatt drift.

Malmö 2025-05-11

Pia Maly Sundgren
Pia Maly Sundgren