

# Årsredovisning 2023

## Brf Paviljongen

769627-1308



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Paviljongen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-08. Stadgar registrerades 2016-12-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Linköping Illustrationen 10	2017	Linköping
Linköping Illustrationen 3	2017	Linköping
Linköping Illustrationen 5	2017	Linköping
Linköping Illustrationen 8	2017	Linköping
Linköping Integrationen 3	2017	Linköping
Linköping Integrationen 5	2017	Linköping

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 3 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 3445 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Oscar Granér	Ordförande
Axel Hallén	Styrelseledamot
Djulko Suljevic	Styrelseledamot
Jennifer Maria Pernilla Storm	Styrelseledamot
Julia Arvidsson	Styrelseledamot
Oscar Kröger	Styrelseledamot
Johan Lindell	Suppleant

## Valberedning

Saknas

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Joakim Nyman    Revisor    GO Revision & Consulting Stockholm AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-12. Revision av stadgar, andra beslutet..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), rengöring luftbehandlingsaggregat

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Underhåll av hissar	Kone AB
Underhåll av entrédörrar	AB Byggbeslag, Lås & Säkerhet
Elhandel	Bixia AB
Elnät, fjärrvärme, vatten	Tekniska verken i Linköping AB
Fastighetservice och städning	FF- fastighetservice AB
Bredbandsleverantör	Utsikt Bredband

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Illustrationen & Samfälligheten Integrationen.

Samfälligheterna förvaltar de gemensamma Fellehusen som finns i kvarteren samt omgivande mark och grönytor. Fellehusen fungerar som en samlingspunkt för gemensamma aktiviteter, möjlighet att hyra samlingslokaler samt övernattningsrum. Brf. Paviljongen är medlem i två samfälligheter. Brf. Paviljongen har under året haft en representant med i styrelsen för Illustrationen, men ingen representant med i styrelsen för Integrationen.

Andelarna i Illustrationen uppgår till 56,90 % i fellehuset och 45,10 % för marken. I Integrationen är andelarna 29,50 % i fellehuset och 19,60 % för marken.

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under bestått av sex ledamöter och en suppleant. På ordinarie föreningsstämma valdes tre nya ledamöter in i styrelsen samtidigt som tre ledamöter från föregående år blev kvar. En tidigare ledamot i styrelsen antog en roll som suppleant. På årsstämman togs första beslutet för förändring av föreningens stadgar samt beslut av medlems motion kring delning av lägenhet.

Föreningen har under året inte haft någon valberedning. På årsstämman beslutades att lämna två platser i valberedningen vakanta.

Efter sommaren genomfördes en extra föreningsstämma med syfte att ta det andra beslutet på styrelsens förslag på reviderade stadgar. Förslaget godkändes av stämman och stadgarna trädde i kraft.

Under verksamhetsåret har bland annat obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. Styrelsens fokus har i övrigt varit att sköta och förvalta föreningen samt påbörjat inventering av gemensamma ytor för en underhållsinsats under året.

Föreningen har under året haft cirka 20 andrahandsuthyrningar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

I samband med årskiftet 2022/2023 justerades avgifterna upp 10 % till följd av ökade leverantörskostnader samt omförhandling av ett av föreningens lån vilket innebär ökade räntekostnader.

I samband med att ett av föreningens lån omförhandlades 30 mars 2023 genomfördes även en extra amortering om 1,2 mSEK. Styrelsen beslutade att binda detta lån på två år. I samband med detta bytte föreningen kreditgivare från Handelsbanken till Nordea på detta lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

## Förändringar i avtal

Föreningen har inte genomfört några väsentliga ändringar i avtal, utan förlängt med befintliga partners. I samband med att föreningens försäkring gick ut 2023 utvärderades ett antal olika försäkringsbolag. Dock beslutade styrelsen att även fortsättningsvis vara kund hos Länsförsäkringar Östgöta.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 196 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 012	2 792	2 706	2 717
Resultat efter fin. poster	-758	-855	-849	-827
Soliditet (%)	71	70	70	70
Yttre fond	1 142	868	579	289
Taxeringsvärde	91 274	91 274	96 453	96 453
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	849	771	771	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	94,7	97,7	96,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 719	13 125	13 183	13 386
Skuldsättning per kvm totalyta	12 719	13 125	13 183	13 386
Sparande per kvm totalyta	236	190	192	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	104	64	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	65	88	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	46	47	47
Energikostnad per kvm totalyta	207	214	199	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,34	0,72	0,77	1,11
Räntekänslighet (%)	14,99	17,01	17,09	17,56

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning om negativt resultat

Årets negativa resultat beror till stor del på avskrivningar av fastigheterna. Driftresultatet var under året positivt, men efter avskrivningarna på cirka 1,5 mkr blev resultatet negativt. Avskrivningarna påverkar ej föreningens likviditet.

Föreningens ökade räntekostnader 2023 täcktes av höjd medlemsavgift om 10 % fr.o.m. januari 2023. Ytterligare ökade räntekostnader under 2024 till följd av att vårt stora lån omförhandlas täcks också av höjd medlemsavgift. Denna gång på 37 % fr.o.m. april 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	113 479	-	-	113 479
Fond, yttre underhåll	868	-	274	1 142
Balanserat resultat	-4 649	-855	-274	-5 778
Årets resultat	-855	855	-758	-758
<b>Eget kapital</b>	<b>108 843</b>	<b>0</b>	<b>-758</b>	<b>108 085</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 778
Årets resultat	-758
<b>Totalt</b>	<b>-6 536</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	274
Att från yttre fond i anspråk ta	-62
Balanseras i ny räkning	-6 747
	<b>-6 536</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 012	2 792
Övriga rörelseintäkter	3	65	15
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 077</b>	<b>2 807</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 466	-1 427
Övriga externa kostnader	9	-118	-218
Personalkostnader	10	-155	-183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509	-1 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 249</b>	<b>-3 338</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-172</b>	<b>-531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-596	-327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-586</b>	<b>-324</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-758</b>	<b>-855</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-758</b>	<b>-855</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	151 376	152 885
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 376</b>	<b>152 885</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>151 376</b>	<b>152 885</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43	25
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96	91
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>140</b>	<b>117</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 063	1 779
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 063</b>	<b>1 779</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 204</b>	<b>1 896</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 580</b>	<b>154 781</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 479	113 479
Fond för yttre underhåll		1 142	868
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 621</b>	<b>114 347</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 778	-4 649
Årets resultat		-758	-855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 536</b>	<b>-5 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>108 085</b>	<b>108 843</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 610	31 019
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 610</b>	<b>31 019</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 219	14 210
Leverantörsskulder		99	108
Övriga kortfristiga skulder		-2	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	569	605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 885</b>	<b>14 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 580</b>	<b>154 781</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-172</b>	<b>-531</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 509	1 509
	<b>1 338</b>	<b>979</b>
Erhållen ränta	10	2
Erlagd ränta	-594	-326
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>754</b>	<b>655</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24	-10
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46	39
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>684</b>	<b>684</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	1 200	0
Amortering av lån	-2 600	-200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 400</b>	<b>-200</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-716</b>	<b>484</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 779</b>	<b>1 295</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 063</b>	<b>1 779</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Paviljongen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 774	2 522
Vatten	151	137
El	3	0
Övriga intäkter	0	71
Andrahandsuthyrning	85	63
<b>Summa</b>	<b>3 012</b>	<b>2 792</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elprisstöd	62	0
Återbetaln. all Framtid	0	12
Övriga rörelseintäkter	3	3
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>15</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	75	88
Städning	22	77
Besiktning och service	34	42
Trädgårdsarbete	0	0
Snöskottning	12	3
<b>Summa</b>	<b>143</b>	<b>209</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	15
Dörrar och lås/porttele	50	32
Övriga gemensamma utrymmen	11	0
Ventilation	0	32
Hissar	41	0
Tak	0	0
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>79</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	62	0
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	276	357
Uppvärmning	287	223
Vatten	150	159
Sophämtning	184	188
<b>Summa</b>	<b>897</b>	<b>927</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	80	76
Bredband	18	18
Samfällighet	159	117
<b>Summa</b>	<b>257</b>	<b>211</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	28	59
Juridiska kostnader	0	69
Revisionsarvoden	19	22
Ekonomisk förvaltning	71	69
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>218</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	123	145
Sociala avgifter	32	38
<b>Summa</b>	<b>155</b>	<b>183</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	596	327
<b>Summa</b>	<b>596</b>	<b>327</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	160 558	160 558
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>160 558</b>	<b>160 558</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 672	-6 163
Årets avskrivning	-1 509	-1 509
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 182</b>	<b>-7 672</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>151 376</b>	<b>152 885</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 628</i>	<i>9 628</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	71 400	71 400
Taxeringsvärde mark	19 874	19 874
<b>Summa</b>	<b>91 274</b>	<b>91 274</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
Övriga fordringar	0	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Försäkringspremier	70	66
Förvaltning	24	23
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>91</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	1,06 %		14 210
Stadshypotek	2024-03-30	0,56 %	31 019	31 019
Nordea Hypotek	2025-03-19	3,95 %	12 810	
<b>Summa</b>			<b>43 829</b>	<b>45 229</b>
Varav kortfristig del			31 219	14 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 829 Tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	15
EI	42	91
Uppvärmning	37	31
Vatten	13	12
Löner	143	145
Bredband	2	2
Sociala avgifter	45	46
Utgiftsräntor	3	1
Förutbetalda avgifter/hyror	244	244
Beräknat revisionsarvode	19	19
<b>Summa</b>	<b>569</b>	<b>605</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 300	47 300

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret är framförallt att föreningens stora lån går ut 31 mars 2024 och därmed behöver omförhandlas. Lånemarknaden ser idag annorlunda ut mot för ett par år sedan vilken kommer ha stor inverkan på föreningens kassaflöde. Styrelsen beslutade under tidigt 2024 att justera avgiften fr.o.m. april med 37 % för att täcka upp de högre räntekostnaderna.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Axel Hallén  
Styrelseledamot

---

Djulko Suljevic  
Styrelseledamot

---

Jennifer Maria Pernilla Storm  
Styrelseledamot

---

Julia Arvidsson  
Styrelseledamot

---

Oscar Granér  
Ordförande

---

Oscar Kröger  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Joakim Nyman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 18:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.03.2024 16:01

DOCUMENT ID:

rJYkMMyKA

ENVELOPE ID:

H1ZukMMkyC-rJYkMMyKA

DOCUMENT NAME:

Brf Paviljongen, 769627-1308 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JULIA ARVIDSSON julia.storebro@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 20:03 25.03.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/08/29) IP: 79.102.236.23
2. Djulko Suljevic suljevic70@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 21:35 25.03.2024 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/11/03) IP: 83.249.212.9
3. OSCAR GRANÉR oscargraner@icloud.com	Signed Authenticated	25.03.2024 21:43 25.03.2024 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/12/28) IP: 155.4.222.44
4. Carl Johan Oscar Kröger krogeroscar@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 16:50 26.03.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/04/15) IP: 95.193.180.239
5. Jennifer Maria Pernilla Storm jennifer.m.p.storm@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 16:56 28.03.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/28) IP: 81.170.221.71
6. AXEL HALLÉN axel.hallen2@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 17:54 01.04.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/03/15) IP: 178.174.193.107
7. JOAKIM NYMAN joakim.nyman@gorevision.nu	Signed Authenticated	02.04.2024 18:10 02.04.2024 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/03) IP: 90.229.34.217

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Paviljongen Vallastaden  
Org.nr. 769627-1308

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paviljongen Vallastaden för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paviljongen Vallastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Nyman

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 18:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.03.2024 16:01

DOCUMENT ID:

rJbKkMGkyC

ENVELOPE ID:


rJedyzf1k0-rJbKkMGkyC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM NYMAN	 Signed	02.04.2024 18:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/02/03)
joakim.nyman@gorevision.nu	Authenticated	02.04.2024 18:10	Low	IP: 90.229.34.217

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed