

# Årsredovisning 2025

## Brf Palissaderna

769639-3540



 HJeqIrD\_AWg-ryolBP\_AWg

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Palissaderna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

### 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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</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.

Föreningen har sitt säte i Gotland.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-08 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:

| Fastighetsbeteckning       | Förvärv | Kommun  |
|----------------------------|---------|---------|
| Visby Apeln 7              | 2022    | Gotland |
| Visby Linden 3 (parkering) | 2022    | Gotland |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningens två fastigheter innehåller elva bostadsbyggnader med totalt 77 lägenheter varav 26 lägenheter är nybyggda under 2021–22. Till detta kommer 42 stycken parkeringsplatser.

Föreningen har 15 hyreslägenheter på 817 kvm och 62 bostadsrätter på 3250 kvm. Den totala bostadsytan uppgår till 4 067 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Robert Pejic                | Ordförande      |
| Anna Maria Ulrica Wallström | Styrelseledamot |
| Björn Karl Peter Otkull     | Styrelseledamot |
| Elina Lind Jörgensen        | Styrelseledamot |
| Jaana Sjöstrand             | Styrelseledamot |
| Oskar Löfgren               | Styrelseledamot |

### Valberedning

Hans Backman  
Johnny Rönnfjord

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Franz Robert Nicholas Lindström Revisor Ernst & Young

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

#### Utförda historiska underhåll

**2021-2022** ● Fastigheten Visby Apeln 7, är i ett gott skick tack vare de nyligen gjorda om- och tillbyggnationer samt att den tekniska skulden på övriga byggnader är nollställt för de kommande 13 åren.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Teknisk förvaltning UBBS Fastighetsskötsel

TV/bredband/telefoni Telia

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under året har hälften av föreningens lånestock löpt ut och omförhandlats. Den tidigare treåriga bundna räntan på 1,49 % har ersatts med en ny femårig bindning till en räntesats om 3,17 %. Omförhandlingen innebär en ökning av föreningens räntekostnader framöver, men ger samtidigt en stabil och förutsägbar räntenivå under kommande femårsperiod.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Årsavgifterna höjs med 4% från 2026-01-01

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 259 408  | 4 145 552  | 4 012 888  | 2 794 685  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 707 224 | -1 408 509 | -1 348 017 | -1 910 136 |
| Soliditet (%)                                      | 67         | 65         | 64         | 45         |
| Yttre fond                                         | 431 730    | 287 820    | 143 910    | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 71 380 000 | 49 780 000 | 47 970 000 | -          |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 800        | 769        | 739        | 235        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,5       | 59,7       | 55,6       | 24,6       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 297     | 11 531     | 12 069     | 12 920     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 9 028      | 9 121      | 9 215      | 9 308      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 52         | 118        | 175        | -412       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 56         | 48         | 60         | 143        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 171        | 156        | 149        | 132        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 126        | 106        | 102        | 74         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 353        | 310        | 312        | 349        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,98       | 1,64       | 1,76       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,12      | 14,99      | 16,34      | 54,47      |

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 136 350 000        | -                                            | 3 640 000                       | 139 990 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 501 280            | -                                            | 435 000                         | 936 280            |
| Fond, yttre underhåll | 287 820            | -                                            | 143 910                         | 431 730            |
| Balanserat resultat   | -4 753 261         | -1 408 509                                   | -143 910                        | -6 305 680         |
| Årets resultat        | -1 408 509         | 1 408 509                                    | -1 707 224                      | -1 707 224         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>130 977 330</b> | <b>0</b>                                     | <b>2 367 776</b>                | <b>133 345 106</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 305 680        |
| Årets resultat      | -1 707 224        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-8 012 904</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 214 140           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -27 408           |
| Balanseras i ny räkning              | -8 199 636        |
|                                      | <b>-8 012 904</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 259 408         | 4 145 552         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 111 441           | 1                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 370 849</b>  | <b>4 145 553</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 542 134        | -2 389 343        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -586 430          | -290 690          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -32 084           | -32 855           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 893 228        | -1 886 533        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 053 876</b> | <b>-4 599 421</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-683 027</b>   | <b>-453 868</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 22 978            | 6 808             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 047 175        | -961 449          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 024 197</b> | <b>-954 641</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 707 224</b> | <b>-1 408 509</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 707 224</b> | <b>-1 408 509</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 198 108 588        | 200 001 816        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>198 108 588</b> | <b>200 001 816</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>198 108 588</b> | <b>200 001 816</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 53 372             | 26 327             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 156 373            | 35 752             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 114 171            | 113 718            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>323 916</b>     | <b>175 797</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 1 904 907          | 2 272 677          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 904 907</b>   | <b>2 272 677</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 228 823</b>   | <b>2 448 474</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>200 337 411</b> | <b>202 450 289</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 140 926 280        | 136 851 280        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 431 730            | 287 820            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>141 358 010</b> | <b>137 139 100</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -6 305 680         | -4 753 261         |
| Årets resultat                               |        | -1 707 224         | -1 408 509         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-8 012 904</b>  | <b>-6 161 770</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>133 345 106</b> | <b>130 977 330</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 18 | 36 337 108         | 18 358 306         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>36 337 108</b>  | <b>18 358 306</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 18 | 379 504            | 18 737 810         |
| Leverantörsskulder                           |        | 226 455            | 237 626            |
| Skatteskulder                                |        | 317 259            | 304 506            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 16     | 29 125 000         | 33 290 338         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 606 979            | 544 374            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>30 655 197</b>  | <b>53 114 654</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>200 337 411</b> | <b>202 450 289</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-683 027</b>  | <b>-453 868</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 893 228        | 1 886 533        |
|                                                                                 | <b>1 210 201</b> | <b>1 432 665</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 22 978           | 6 808            |
| Erlagd ränta                                                                    | -999 547         | -962 429         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>233 632</b>   | <b>477 044</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -148 119         | 4 751            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -508 779         | 800 520          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-423 266</b>  | <b>1 282 315</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Medlemsinsats                                                                   | 4 075 000        | 2 350 000        |
| Amortering av lån                                                               | -4 019 504       | -2 624 504       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>55 496</b>    | <b>-274 504</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-367 770</b>  | <b>1 007 811</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 272 677</b> | <b>1 264 866</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 904 907</b> | <b>2 272 677</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Palissaderna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 kabel-tv, 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 | 1,00 % |
|---------|--------|

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 380 622        | 2 262 358        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 309 467        | 1 343 323        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 22 878           | 27 171           |
| Hysesintäkter, p-platser | 238 000          | 213 775          |
| Intäkter, kabeltv        | 224 250          | 218 349          |
| Övriga intäkter          | 84 191           | 80 576           |
| <b>Summa</b>             | <b>4 259 408</b> | <b>4 145 552</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                   | 2025           | 2024     |
|-------------------|----------------|----------|
| Övriga intäkter   | 63 000         | 1        |
| Vidarefakturering | 1 566          | 0        |
| Ersättning MSB    | 46 875         | 0        |
| <b>Summa</b>      | <b>111 441</b> | <b>1</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturering        | 1 566          | 0              |
| Fastighetsskötsel        | 212 000        | 207 000        |
| Städning                 | 61 357         | 59 338         |
| Sotning                  | 644            | 0              |
| Besiktning och service   | 38 945         | 86 594         |
| Yttre skötsel/Snöröjning | 1 012          | 20 143         |
| <b>Summa</b>             | <b>315 524</b> | <b>373 075</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                         | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll      | 50 240        | 67 340        |
| Filterbyte enligt föreläggande från MSB | 46 875        | 0             |
| <b>Summa</b>                            | <b>97 115</b> | <b>67 340</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025          | 2024     |
|--------------------|---------------|----------|
| Planerat underhåll | 27 408        | 0        |
| <b>Summa</b>       | <b>27 408</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 229 496          | 195 989          |
| Uppvärmning  | 693 458          | 635 135          |
| Vatten       | 513 907          | 431 139          |
| Sophämtning  | 149 336          | 89 364           |
| <b>Summa</b> | <b>1 586 197</b> | <b>1 351 627</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 58 123         | 53 479         |
| Kabel-TV               | 294 693        | 239 316        |
| Fastighetsskatt        | 163 074        | 154 185        |
| Fastighetsskatt 2023   | 0              | 150 321        |
| <b>Summa</b>           | <b>515 890</b> | <b>597 301</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 29 788         | 36 417         |
| Försäljningsprovisioner      | 374 102        | 83 277         |
| Övriga förvaltningskostnader | 53 923         | 46 839         |
| Revisionsarvoden             | 31 625         | 30 625         |
| Ekonomisk förvaltning        | 92 184         | 88 868         |
| Bankkostnad                  | 4 808          | 4 664          |
| <b>Summa</b>                 | <b>586 430</b> | <b>290 690</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 24 990        | 25 000        |
| Sociala avgifter | 7 094         | 7 855         |
| <b>Summa</b>     | <b>32 084</b> | <b>32 855</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader Kuststaden Holding                   | 311 162          | 349 713        |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 730 976          | 611 286        |
| Övriga räntekostnader                               | 5 037            | 450            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 047 175</b> | <b>961 449</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 205 145 655        | 205 145 655        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>205 145 655</b> | <b>205 145 655</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -5 143 839         | -3 257 306         |
| Årets avskrivning                             | -1 893 228         | -1 886 533         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 037 067</b>  | <b>-5 143 839</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>198 108 588</b> | <b>200 001 816</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>15 822 434</i>  | <i>15 822 434</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 45 460 000         | 29 660 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 920 000         | 20 120 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>71 380 000</b>  | <b>49 780 000</b>  |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto               | 156 373        | 34 319        |
| Övriga fordringar         | 0              | 1 433         |
| <b>Summa</b>              | <b>156 373</b> | <b>35 752</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14 891         | 17 843         |
| Försäkringspremier                                   | 35 246         | 32 943         |
| Kabel-TV                                             | 39 886         | 39 886         |
| Förvaltning                                          | 24 148         | 23 046         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>114 171</b> | <b>113 718</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2030-07-17               | 3,17 %                  | 18 358 306          | 18 548 058          |
| Nordea                                 | 2027-08-04               | 1,79 %                  | 18 358 306          | 18 548 058          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>36 716 612</b>   | <b>37 096 116</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 379 504             | 18 737 810          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 819 092 kr.

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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Revers Kuststaden Holding AB         | 29 125 000        | 32 765 000        |
| Upplupen ränta Kuststaden Holding AB | 0                 | 349 713           |
| Övriga kortfristiga skulder          | 0                 | 175 625           |
| <b>Summa</b>                         | <b>29 125 000</b> | <b>33 290 338</b> |

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                      | 20 185         | 18 477         |
| Uppvärmning                                             | 87 867         | 82 782         |
| Utgiftsräntor                                           | 143 514        | 95 886         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 355 413        | 347 229        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>606 979</b> | <b>544 374</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 37 950 000 | 37 950 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Gotland

---

Robert Pejic  
Ordförande

---

Anna Maria Ulrica Wallström  
Styrelseledamot

---

Björn Karl Peter Otkull  
Styrelseledamot

---

Elina Lind Jörgensen  
Styrelseledamot

---

Jaana Sjöstrand  
Styrelseledamot

---

Oskar Löfgren  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Franz Robert Nicholas Lindström  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.05.2026 14:07

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 06.05.2026 08:53

**DOCUMENT ID:**

ryoIBP\_AWg

**ENVELOPE ID:**

HJeqIrD\_AWg-ryoIBP\_AWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Palissaderna, 769639-3540 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

5ab105efa5b9a79162769ea3f331e3e94dc05fa1da8980  
7a58dd07d66ac48d3a017e6152379ce4d5fcf1189b5b26  
02906736b1c5f550feecb799f4029c4ace5f

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                               | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Robert Karl Ilija Pejic<br>robert@kuststaden.se                      |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 08:59<br>06.05.2026 08:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.229.153.175 |
| 2. Elina Kristine Maria Lind J<br>örgensen<br>elina@jorgensensor.se     |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 10:58<br>06.05.2026 10:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.250.19  |
| 3. Björn Karl Peter Otkull<br>otkull@gmail.com                          |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 22:06<br>06.05.2026 22:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.69.152.147 |
| 4. Anna Maria Ulrica Wallstr<br>öm<br>ulricaw206@hotmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 07.05.2026 08:36<br>06.05.2026 13:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.67.250.212  |
| 5. Frans Oskar Löfgren<br>oskar@aq3.se                                  |  Signed<br>Authenticated   | 07.05.2026 10:49<br>07.05.2026 10:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.67.65.29   |
| 6. JAANA MONIKA SJÖSTR<br>AND<br>jaana.sjostrand@gmail.co<br>m          |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2026 19:06<br>07.05.2026 18:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.203.13.171 |
| 7. Franz Robert Nicholas Li<br>ndström<br>franz.lindstrom@se.ey.co<br>m |  Signed<br>Authenticated | 08.05.2026 14:07<br>08.05.2026 14:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.6.16   |

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Palissaderna, org.nr 769639-3540

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Palissaderna för perioden 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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 revisorssed 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 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Palissaderna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.05.2026 14:06

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 06.05.2026 08:53

**DOCUMENT ID:**

HklsLHvd0-g

**ENVELOPE ID:**

rk58SvuRbg-HklsLHvd0-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Palissaderna.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fdcf524a1d4699475b08659ab6e51b2033c86d6c12020d  
4d61248b3e6443e80d6f2ad2a29acd7c7715a948449d0  
617ea8d45abb1a85b40cfc3389eeae128d25b

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Franz Robert Nicholas Lindström | Signed        | 08.05.2026 14:06 | eID    | Swedish BankID   |
| franz.lindstrom@se.ey.com          | Authenticated | 08.05.2026 14:06 | Low    | IP: 213.115.6.16 |

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

## Attachments

No attachments 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

 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