

# Årsredovisning 2025

## Brf Paviljongen

769627-1308



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Paviljongen

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<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.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 3 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 445 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Julia Arvidsson	Ordförande
Anton Oliver Olsson	Styrelseledamot
Elin Josefin Linnea Fridh	Styrelseledamot
Jonas Sven Åke Lind	Styrelseledamot
Lukas Eveborn	Styrelseledamot
Axel Hallén	Suppleant
Jennifer Storm	Suppleant
Oscar Granér	Suppleant

## Firmateckning

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

## Revisorer

Joakim Nyman Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

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

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Illustrationen & Samfälligheten Integrationen..

Samfälligheten förvaltar de gemensamma Fellehusen som finns i kvarteren samt omgivande mark- och grönytor. Fellehusen fungerar som en samlingspunkt för gemensamma aktiviteter där det finns möjlighet att hyra samlingslokal samt övernattningsrum. Brf. Paviljongen har under året haft en representant med i styrelsen för samfälligheten Illustrationen men ingen representant 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 året bestått av fem ledamöter och tre suppleanter. På ordinarie föreningsstämma valdes två nya ledamöter in i styrelsen och en tidigare ledamot övergick till suppleant. Samtliga valdes in på ett år.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har två av föreningens lån omförhandlats. Räntesatserna blev 2,96% respektive 3,14% och kreditgivare blev fortsatt Nordea. Det innebar en sänkning från tidigare räntesatser. Som följd av detta kunde årsavgifterna justeras nedåt med 10% per den 2025-05-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med -10%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året inte genomfört några väsentliga förändringar i avtal. Avtal med befintliga leverantörer har förlängts.

### Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har sedvanlig förvaltning och underhåll av fastigheterna genomförts. Bland annat har det gjorts förbättrande åtgärder i ventilation, reparation av dörrar och byte av trasig trall. Därtill har det annordnats arbetsdagar tillsammans med medlemmar där föreningens utemiljöer setts över.

Det har under året även skett delning av 1 lägenhet där en lägenhet om 3 rok. delats upp till två lägenheter på 2 rok. respektive 1 rok.

Föreningen har under året haft 24 andrahandsuthyrningar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 198 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 205 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 784 133	3 798 518	3 012 408	2 792 352
Resultat efter fin. poster	-1 162 472	-827 500	-757 551	-855 153
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	1 627 118	1 353 296	1 141 899	868 077
Taxeringsvärde	89 937 000	91 274 000	91 274 000	91 274 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 076	1 074	849	771
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	92,4	95,0	94,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 458	12 591	12 719	13 125
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 461	12 591	12 719	13 125
Sparande / kvm totalyta, kr	119	198	236	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	71	80	104
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	92	74	83	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	60	44	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	205	207	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	3,40	1,34	0,72
Räntekänslighet (%)	11,58	11,73	14,99	17,01

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	113 479 000	-	-	113 479 000
Fond, yttre underhåll	1 353 296	-	273 822	1 627 118
Balanserat resultat	-6 747 077	-827 500	-273 822	-7 848 399
Årets resultat	-827 500	827 500	-1 162 472	-1 162 472
<b>Eget kapital</b>	<b>107 257 719</b>	<b>0</b>	<b>-1 162 472</b>	<b>106 095 247</b>

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror till stor del på avskrivningar av fastigheterna. Avskrivningarna påverkar ej föreningens likviditet.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 848 399
Årets resultat	-1 162 472
<b>Totalt</b>	<b>-9 010 871</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	273 822
Att från yttre fond i anspråk ta	-61 811
Balanseras i ny räkning	-9 222 882
	<b>-9 010 871</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	3 784 133	3 798 518
Övriga rörelseintäkter	3	16 729	203 761
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 800 862</b>	<b>4 002 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 580 895	-1 521 015
Övriga externa kostnader	9	-163 886	-141 174
Personalkostnader	10	-194 500	-192 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509 300	-1 509 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 448 581</b>	<b>-3 364 347</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>352 281</b>	<b>637 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 824	15 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 521 577	-1 480 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 514 753</b>	<b>-1 465 433</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 162 472</b>	<b>-827 500</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 162 472</b>	<b>-827 500</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	148 357 575	149 866 875
Pågående projekt	13	49 598	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 407 173</b>	<b>149 866 875</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>148 407 173</b>	<b>149 866 875</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 412	32 546
Övriga fordringar	14	937	926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 841	95 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 190</b>	<b>128 935</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 292 034	1 406 316
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 292 034</b>	<b>1 406 316</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 406 224</b>	<b>1 535 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 813 397</b>	<b>151 402 126</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 479 000	113 479 000
Fond för yttre underhåll		1 627 118	1 353 296
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 106 118</b>	<b>114 832 296</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 848 399	-6 747 077
Årets resultat		-1 162 472	-827 500
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 010 871</b>	<b>-7 574 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 095 247</b>	<b>107 257 719</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 388 750	15 220 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 388 750</b>	<b>15 220 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	15 540 000	28 168 750
Leverantörsskulder		123 307	94 418
Övriga kortfristiga skulder		-382	2 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	666 475	659 223
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 329 400</b>	<b>28 924 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 813 397</b>	<b>151 402 126</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>352 281</b>	<b>637 933</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 509 300	1 509 300
	<b>1 861 581</b>	<b>2 147 233</b>
Erhållen ränta	6 824	15 167
Erlagd ränta	-1 487 518	-1 470 610
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>380 887</b>	<b>691 790</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 745	11 392
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-316	79 725
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>395 316</b>	<b>782 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 598	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49 598</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-460 000	-440 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-460 000</b>	<b>-440 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-114 282</b>	<b>342 907</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 406 316</b>	<b>1 063 409</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 292 034</b>	<b>1 406 316</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Paviljongen 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 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 1,00 %

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

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 548 145	3 543 339
Vatten	158 220	156 298
EI	974	1 256
Övriga intäkter	76 794	97 625
<b>Summa</b>	<b>3 784 133</b>	<b>3 798 518</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	1	6
Övriga intäkter	0	1 497
Försäkringsersättning	0	8 894
Ersättn.fr.försäkr.bolag	7 703	0
Övriga rörelseintäkter	9 025	193 364
<b>Summa</b>	<b>16 729</b>	<b>203 761</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 446	55 899
Städning	22 487	19 743
Besiktning och service	89 126	57 356
Trädgårdsarbete	350	4 010
Övrigt	0	334
Snöskottning	16 400	10 884
<b>Summa</b>	<b>199 809</b>	<b>148 225</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 960	12 163
Bostäder	15 000	5 309
Bostäder VVS	0	20 895
Dörrar och lås/porttele	8 965	11 708
VA	5 125	5 234
Värme	32 029	0
El	17 605	213
Hissar	63 014	21 289
Försäkringsärende/vattenskada	0	179 218
<b>Summa</b>	<b>162 699</b>	<b>256 028</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	61 811	0
<b>Summa</b>	<b>61 811</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	246 530	243 595
Uppvärmning	318 657	254 727
Vatten	151 001	206 993
Sophämtning	213 859	191 374
<b>Summa</b>	<b>930 047</b>	<b>896 689</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 714	81 019
Bredband	18 000	18 000
Samfällighet	142 815	121 053
<b>Summa</b>	<b>226 529</b>	<b>220 072</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 387	1 626
Övriga förvaltningskostnader	61 349	27 180
Juridiska kostnader	0	15 500
Revisionsarvoden	22 438	23 688
Ekonomisk förvaltning	76 712	73 180
<b>Summa</b>	<b>163 886</b>	<b>141 174</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	148 000	146 750
Sociala avgifter	46 500	46 108
<b>Summa</b>	<b>194 500</b>	<b>192 858</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 521 577	1 480 600
<b>Summa</b>	<b>1 521 577</b>	<b>1 480 600</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	160 557 750	160 557 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>160 557 750</b>	<b>160 557 750</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 690 875	-9 181 575
Årets avskrivning	-1 509 300	-1 509 300
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 200 175</b>	<b>-10 690 875</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>148 357 575</b>	<b>149 866 875</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 627 750</i>	<i>9 627 750</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	73 200 000	71 400 000
Taxeringsvärde mark	16 737 000	19 874 000
<b>Summa</b>	<b>89 937 000</b>	<b>91 274 000</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	49 598	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>49 598</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	937	926
<b>Summa</b>	<b>937</b>	<b>926</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 027	9 489
Fastighetsskötsel	5 387	5 134
Städning	1 896	1 807
Försäkringspremier	57 148	54 284
Förvaltning	28 383	24 749
<b>Summa</b>	<b>100 841</b>	<b>95 463</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>
Nordea Hypotek	2028-03-15	3,14 %	12 470 150	12 610 150
Nordea Hypotek	2026-03-18	3,83 %	15 220 000	15 380 000
Nordea Hypotek	2027-03-17	2,96 %	15 238 600	15 398 600
<b>Summa</b>			<b>42 928 750</b>	<b>43 388 750</b>
Varav kortfristig del			15 540 000	28 168 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 328 750 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 331	16 609
EI	30 818	32 693
Uppvärmning	31 235	35 032
Vatten	15 628	15 128
Löner	148 000	147 000
Bredband	1 500	1 500
Sociala avgifter	46 502	46 187
Utgiftsräntor	21 669	13 239
Förutbetalda avgifter/hyror	298 163	329 835
Beräknat revisionsarvode	0	22 000
<b>Summa</b>	<b>640 846</b>	<b>659 223</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	47 300 000	47 300 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-25.

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

Linköping

---

Julia Arvidsson  
Ordförande

---

Anton Oliver Olsson  
Styrelseledamot

---

Elin Josefin Linnea Fridh  
Styrelseledamot

---

Jonas Sven Åke Lind  
Styrelseledamot

---

Lukas Eveborn  
Styrelseledamot

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

---

Joakim Nyman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 10:51

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.04.2026 22:37

**DOCUMENT ID:**

BkabLoc6ZI

**ENVELOPE ID:**

BJTW8jcpbx-BkabLoc6ZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Paviljongen, 769627-1308 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

336b3f7faf23b7bbe1a52b09f893ea3c6e9d5982c196698  
5526f8977c5da29b5586b50a6dad9da1648eb44e9a822f  
77f268d515d577b6911013bfcec8f5b602f

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
<b>1. LUKAS EVEBORN</b> lukas.eveborn@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 22:47 25.04.2026 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.116
<b>2. CHRISTINA JULIA ARVID SSON</b> julia.storebro@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 12:03 26.04.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.165.200
<b>3. Jonas Sven Åke Lind</b> jonli587@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 22:35 26.04.2026 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.48
<b>4. Anton Oliver Olsson</b> antonolsson078@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:46 27.04.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.208
<b>5. Elin Josefin Linnea Fridh</b> elin.fridh01@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:00 03.05.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.250.165
<b>6. CARL JOAKIM NYMAN</b> joakim.nyman@gorevision.nu	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:51 04.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.138.47

\* 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

## ⚙️ 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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 10:52

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.04.2026 22:37

**DOCUMENT ID:**

SJ6W1o9p-l

**ENVELOPE ID:**

B1a-UscpWg-SJ6W1o9p-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

ca0602c6bbc88d57e4fc3cedc0b2c6ec0c4712cb49778a  
7b8fe7c80ea439404fb7088bc67d1289fcf9ec6e1511af1  
7c10e0a337e8d496af1d178fb0a2a0a22bd

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JOAKIM NYMAN	Signed	04.05.2026 10:52	eID	Swedish BankID
joakim.nyman@gorevisio n.nu	Authenticated	04.05.2026 10:51	Low	IP: 84.217.138.47

\* 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