

# Årsredovisning 2023

## Brf Palissaderna

769639-3540



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Palissaderna

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

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. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| 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.

Föreningen har sitt säte i Gotland.

### Registreringsdatum

Föreningen registrerades 2020-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-28 och stadgar registrerades 2020-12-08.

### 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> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Visby Apeln 7               | 2022           | Gotland       |
| Visby Linden 3 (parkering)  | 2022           | Gotland       |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Föreningens två fastigheter innehåller elva bostadsbyggnader med totalt 77 lägenheter varav 26 lägenheter är nybyggda under 2021–22. Till detta kommer 42 stycken parkeringsplatser. Bostäderna är fördelade mellan 18 hyreslägenheter och 59 bostadsrätter om totalt 4 067 kvm, varav 3 105 kvm avser bostadsrätter.

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 60 bostadsrätter om totalt 4 123 kvm.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Magnus Johansson     | Ordförande      |
| Elina Lind Jörgensen | Styrelseledamot |
| Robert Pejic         | Styrelseledamot |

### Valberedning

Johnny Rönnfjord  
Hans Backman

### Firmateckning

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

#### Revisorer

Franz Robert Nicholas Lindström    Auktoriserad revisor    Ernst & Young

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2037. 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 16 åren.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Simpeko AB  
Teknisk förvaltning    UBBS Fastighetsskötsel  
TV/bredband/telefoni    Telia

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Det ekonomiska utfallet för föreningens driftsekonomi uppvisar endast små avvikelser från budget. De högre (+175 000 kr) intäkterna är främst hänförliga till uthyrning av gästrum, intäkter på gästparkering samt en engångsersättning för elstöd. Driftkostnader ligger i nivå med budget.

Under året har reverslån till Palissadbostäder AB (f.d. Kuststaden Holding AB) om ca 24 mkr slutamorterats, ränta erlagt om 0,6 mkr samt preliminär tilläggsköpeskilling betalats om 53,5 mkr.

Föreningens banksskuld i form av fastighetslån uppgick vid årsskiftet till ca 37,5 mkr och är fördelat på två lån med räntebindningstid till 2025-08-04 samt 2027-08-04 med en ränta om 1,49 % respektive 1,79 %.

Till detta kommer lånet för vilande insatser utställt av Palissadbostäder AB (f.d. Kuststaden Holding AB) där räntan är garanterad till 1 % till och med år 2032 och efter det sker en uppräknings med 0,3 % årligen i 5 år. Amortering sker i takt med att hyresrätter upplåts till bostadsrätter. Under året har 3 upplåtelser skett vilket inneburit att ca 5,5 mkr har amorterats vilket innebär ett kvarvarande lån om ca 35 mkr. Under året har även ränta för lånet betalats (för 2022 samt 2023) om ca 0,6 mkr.

Under året har slutlig överenskommelse med Arriba Byggnads AB träffats och samtliga fakturor är reglerade.

##### Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har genomförts under året.

##### Övriga uppgifter

Under året har styrelsen beslutat om en större investering gällande modernisering av fasadbelysning för att framtidssäkra tekniken samt säkerställa en bättre driftsekonomi.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2024= 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2024= 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.



## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023       | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 012 888  | 2 794 685  | -          |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 348 017 | -1 910 136 | -1 207 396 |
| Soliditet (%)                                      | 64         | 45         | 100        |
| Yttre fond   | 143 910    | -          | -          |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 725        | 235        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 52,1       | 24,6       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 856     | 12 920     | -          |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 087      | 9 308      | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 172        | -412       | -          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 59         | 143        | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 147        | 132        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 101        | 74         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 307        | 349        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,76       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,92      | 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

|                       | 2022-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31         |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 128 620 000        | -  | 5 485 000                       | 134 105 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 205 000            | -  | 191 280                         | 396 280            |
| Fond, yttre underhåll | 0                  | -  | 143 910                         | 143 910            |
| Balanserat resultat   | -1 207 288         | -1 910 136                                   | -143 910                        | -3 261 334         |
| Årets resultat        | -1 910 136         | 1 910 136                                    | -1 348 017                      | -1 348 017         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>125 707 576</b> | <b>0</b>                                     | <b>4 328 263</b>                | <b>130 035 839</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 261 334        |
| Årets resultat      | -1 348 017        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 609 351</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 143 910           |
| Balanseras i ny räkning              | -4 753 261        |
|                                      | <b>-4 609 351</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          | 4 012 888         | 2 794 685         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 112 414           | 190 557           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 125 302</b>  | <b>2 985 242</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -2 143 082        | -1 974 388        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -348 291          | -292 854          |
| Personalkostnader                                 | 9          | 0                 | -537 592          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 893 231        | -233 474          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 384 605</b> | <b>-3 038 308</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-259 303</b>   | <b>-53 066</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 343               | 124               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 089 057        | -1 857 194        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 088 714</b> | <b>-1 857 070</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 348 017</b> | <b>-1 910 136</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 348 017</b> | <b>-1 910 136</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 201 888 349        | 37 806 089         |
| Pågående projekt                              | 12  | 0                  | 164 399 502        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>201 888 349</b> | <b>202 205 591</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>201 888 349</b> | <b>202 205 591</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 23 060             | 5 681              |
| Övriga fordringar                             | 13  | 34 688             | 349 846            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 122 800            | 71 073             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>180 548</b>     | <b>426 600</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 264 866          | 78 375 305         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 264 866</b>   | <b>78 375 305</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 445 413</b>   | <b>78 801 906</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>203 333 762</b> | <b>281 007 496</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>NOT</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 134 501 280        | 128 825 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 143 910            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>134 645 190</b> | <b>128 825 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 261 334         | -1 207 288         |
| Årets resultat                               |            | -1 348 017         | -1 910 136         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-4 609 351</b>  | <b>-3 117 424</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>130 035 839</b> | <b>125 707 576</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15         | 37 096 116         | 37 475 620         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>37 096 116</b>  | <b>37 475 620</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15         | 379 504            | 379 504            |
| Leverantörsskulder                           |            | 279 029            | 229 570            |
| Skatteskulder                                |            | 0                  | 143 287            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 35 010 000         | 115 766 432        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 533 274            | 1 305 508          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>36 201 807</b>  | <b>117 824 300</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>203 333 762</b> | <b>281 007 496</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023               | 2022                |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                     |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-259 303</b>    | <b>-53 066</b>      |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                    |                     |
| Årets avskrivningar   | 1 893 231          | 233 474             |
|   | <b>1 633 928</b>   | <b>180 408</b>      |
| Erhållen ränta  | 343                | 124                 |
| Erlagd ränta  | -1 792 348         | -1 857 194          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-158 077</b>    | <b>-1 676 662</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                    |                     |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 246 053            | 9 597 649           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -80 919 203        | 117 444 796         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-80 831 227</b> | <b>125 365 783</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 575 989         | -202 438 960        |
| Avyttring av finansiella tillgångar   | 0                  | 3                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 575 989</b>  | <b>-202 438 957</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                     |
| Bundet eget kapital   | 5 676 280          | 116 404 250         |
| Upptagna lån  | 0                  | 37 950 000          |
| Amortering av lån   | -379 504           | -94 876             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>5 296 776</b>   | <b>154 259 374</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-77 110 440</b> | <b>77 186 200</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>78 375 305</b>  | <b>1 189 105</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 264 866</b>   | <b>78 375 305</b>   |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Palissaderna 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 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 % |
|---------|-----|

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 1 589 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

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 091 717        | 688 023          |
| Rabatter bostäder        | 0                | -34 047          |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 406 759        | 2 988 967        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 11 503           | 28 464           |
| Hysesintäkter, p-platser | 211 650          | 92 136           |
| Intäkter, kabel-tv       | 205 872          | 49 335           |
| Hysesbortfall            | 0                | -1 050 224       |
| Övriga intäkter          | 85 387           | 32 031           |
| <b>Summa</b>             | <b>4 012 888</b> | <b>2 794 685</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                   | 2023           | 2022           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturering | 93 625         | 0              |
| Övriga intäkter   | -14 388        | 190 557        |
| Elstöd            | 33 177         | 0              |
| <b>Summa</b>      | <b>112 414</b> | <b>190 557</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                      | 205 325        | 65 529         |
| Besiktning och service                 | 27 526         | 9 207          |
| Städning                               | 57 304         | 6 609          |
| OVK- Obligatorisk ventilationskontroll | 0              | 15 915         |
| Energideklaration                      | 0              | 560            |
| Yttre skötsel                          | 5 700          | 8 738          |
| <b>Summa</b>                           | <b>295 855</b> | <b>106 558</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                                    | 2023           | 2022          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 78 235         | 93 207        |
| Planerat underhåll                 | 166 136        | 0             |
| <b>Summa</b>                       | <b>244 371</b> | <b>93 207</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                | 244 756          | 579 945          |
| Uppvärmning                 | 607 680          | 537 965          |
| Vatten                      | 415 499          | 299 828          |
| Sophämtning                 | 82 088           | 69 204           |
| <b>Summa</b>                | <b>1 350 023</b> | <b>1 486 942</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 28 012         | 87 478         |
| Kabel-TV                      | 224 821        | 56 916         |
| Fastighetsskatt               | 0              | 143 287        |
| <b>Summa</b>                  | <b>252 833</b> | <b>287 681</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader    | 111 202        | 68 419         |
| Förbrukningsmaterial            | 10 185         | 34 812         |
| Försäljningsprovisioner         | 103 125        | 53 125         |
| Revisionsarvoden                | 28 125         | 11 563         |
| Ekonomisk förvaltning           | 85 552         | 21 448         |
| Konsultkostnader                | 0              | 95 406         |
| Bankkostnad                     | 10 102         | 8 082          |
| <b>Summa</b>                    | <b>348 291</b> | <b>292 854</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2023     | 2022           |
|--------------------------|----------|----------------|
| Löner, tjänstemän        | 0        | 412 951        |
| Sociala avgifter         | 0        | 117 188        |
| Övriga personalkostnader | 0        | 7 453          |
| <b>Summa</b>             | <b>0</b> | <b>537 592</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE<br>RESULTATPOSTER | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader Kuststaden Holding                     | 422 006          | 517 244          |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut   | 663 796          | 1 314 042        |
| Övriga räntekostnader                                 | 3 255            | 25 908           |
| <b>Summa</b>  | <b>1 089 057</b> | <b>1 857 194</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                   |
| Ingående                                      | 39 170 164         | 0                 |
| Årets inköp                                   | 165 975 491        | 39 170 164        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>205 145 655</b> | <b>39 170 164</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                   |
| Ingående                                      | -1 364 075         | 0                 |
| Årets avskrivning                             | -1 893 231         | -1 364 075        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 257 306</b>  | <b>-1 364 075</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>201 888 349</b> | <b>37 806 089</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>15 822 434</i>  | <i>15 822 434</i> |

| NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT | 2023-12-31 | 2022-12-31         |
|--------------------------|------------|--------------------|
| Pågående projekt         | 0          | 164 399 502        |
| <b>Summa</b>             | <b>0</b>   | <b>164 399 502</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto               | 33 638        | 118            |
| Övriga fordringar         | 1 050         | 349 728        |
| <b>Summa</b>              | <b>34 688</b> | <b>349 846</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|--|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 30 748         | 2 709         |
| Fastighetsskötsel                                    | 0              | 15 200        |
| Försäkringspremier                                   | 29 949         | 6 622         |
| Kabel-TV   | 39 886         | 25 154        |
| Förvaltning  | 22 217         | 21 388        |
| <b>Summa</b>   | <b>122 800</b> | <b>71 073</b> |



| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2025-08-04               | 1,49 %                  | 18 737 810          | 18 927 562          |
| Nordea                                 | 2027-08-04               | 1,79 %                  | 18 737 810          | 18 927 562          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>37 475 620</b>   | <b>37 855 124</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 379 504             | 379 504             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 578 100 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|---|----------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 3 800          | 33 808           |
| Städning  | 0              | 5 946            |
| El  | 19 761         | 53 569           |
| Uppvärmning   | 87 544         | 82 346           |
| Utgiftsräntor   | 96 866         | 800 157          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 325 303        | 329 682          |
| <b>Summa</b>  | <b>533 274</b> | <b>1 305 508</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 37 950 000 | 37 950 000 |

## Underskrifter

Visby den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Magnus Johansson  
Ordförande

---

Elina Lind Jörgensen  
Styrelseledamot

---

Robert Pejic  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Ernst & Young  
Franz Robert Nicholas Lindström  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557518245156

## Dokument

Brf Palissaderna, 769639-3540 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-05-24 07:47:51 CEST (+0200) av A L (AL)  
Färdigställt 2024-05-24 10:54:25 CEST (+0200)

## Initierare

A L (AL)  
Simpleko  
amelie.lohman@simpleko.se

## Signerare

Magnus Johansson (MJ)  
magnus@kuststaden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS JOHANSSON"  
Signerade 2024-05-24 10:07:18 CEST (+0200)

Elina Lind Jörgense (ELJ)  
elina@jorgensensor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Elina Kristine Maria Lind Jörgensen"  
Signerade 2024-05-24 10:19:58 CEST (+0200)

Robert Pejic (RP)  
robert@kuststaden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Robert Karl Ilija Pejic"  
Signerade 2024-05-24 10:25:38 CEST (+0200)

Franz Lindstrom (FL)  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholas Lindström"  
Signerade 2024-05-24 10:54:25 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518245156

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

