



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pagen 7

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-04 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pagen 7	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 614 kvm och 7 lokaler om 1 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 777 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Borgcrantz	Ordförande
Svante Forsberg	Styrelseledamot
Christina Friberg	Styrelseledamot
Göran Riegnell	Suppleant

Valberedning

Nils Ahlberg
Marie Silfverstolpe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelsen två i förening

Revisorer

Emma Johansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte flödesmätare och temperaturgivare
- 2022 ● Underhåll av uthyrd butikslokal
Besiktning säkerhetsdörrar
Stamspolning
- 2021 ● Byte av hissmaskin mm
- 2020 ● Yttertak
Renovering och målning av fönster
- 2019 ● Renovering och målning av trapphusfönster
Renovering av trapphus
Besiktning balkonger
Renovering av ytskikt gård
- 2018 ● Ny värmeanläggning
- 2017 ● Ny gårdsfläkt för Ljusbutikens räkning
Rörstammar under mark relinade
- 2016 ● Renovering av källare
Renovering av yttre entréer
Gammal balkong vån 4 utbytt
- 2014 ● Säkerhetsdörrar
- 2013 ● Ny dörr mot gård
Inre entréer renoverade
- 2012 ● Renovering av hisskorg
- 2011 ● Fasader

- 2009** ● Nya balkonger
- 2004-2005** ● Rörstambyte
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2027** ● Stamspolning
- 2026** ● Besiktning av balkong
Översyn av trapphus
Underhåll av värmeanläggning
- 2025-2027** ● Underhåll av fasad
- 2025-2026** ● Underhåll av yttertak
- 2025** ● OVK
Ombyggnation av vinden
- 2024-2025** ● Ombyggnad av hyreslokaler

Avtal med leverantörer

Drift av fiberkabel	Telenor/OpenNet
Teknisk fastighetsskötsel	Immunit
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Service av hiss	S:t Eriks Hiss

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna från medlemmarna samt intäkter från föreningens hyresgäster ska kommande underhåll finansieras och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder samt antalet hyresgäster. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren [2023 och 2028].
- Tre lokaler planeras att konverteras till bostadsrätter, se nedan om grundfakta om föreningen
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyreslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-09

och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Skatteverket anser inte att föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och att föreningen därmed är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningens medlemmar har på föreningens årsstämmor 2022 och 2023 gett styrelsen i uppdrag att omvandla föreningen till en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Två av föreningens lokalhyresgäster sade i slutet av mars 2023 upp sina kontrakt för avflyttning i december 2023. Enligt beslut på föreningsstämman den 30 maj 2023, kommer dessa lokaler att konverteras till bostadsrätter så snart detta är möjligt. Ytterligare en hyreslokal ska enligt stämmobeslutet omvandlas till bostadsrätt, men i ett senare skede. En förstudie är genomförd och ansökan om bygglov ligger, per 2023-12-31, för beslut hos Stockholms stad.

Efter att Högsta Förvaltningsdomstolen genom en dom i slutet av 2021 har klargjort att taxeringsvärdemetoden ska användas som huvudregel för om en förening är äkta eller oäkta har styrelsen konstaterat att föreningen, enligt denna metod, uppfyller rekvisiten för att beskattas som ett privatbostadsföretag, dvs en äkta förening. Föreningen har därför överklagat beskattningen för åren 2016-2020. Ärendet ligger per 2023-12-31 hos Kamarrätten i Stockholm. Av försiktighetsskäl har föreningen inte ändrat några historiska skattemässiga poster.

Föreningen har historiskt tillämpat en metod för fördelning av avdragsgill ingående mervärdeskatt, vid så kallad blandad verksamhet, som är baserad på fastighetens yta. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom från oktober 2023 förklarat att en fördelning baserad på verksamhetens omsättning ska accepteras, enligt EU:s mervärdesskattedirektiv. Mot bakgrund av ovanstående dom har Föreningen i november 2023 hemställt till Skatteverket att medge ytterligare avdrag för ingående mervärdesskatt för åren 2017-2022. Skatteverket hade per 2023-12-31 ännu inte fattat något beslut i frågan.

Bland kostnader för planerat underhåll och övriga externa kostnader finns kostnader för tjänster som utförts av närstående.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 156 846	2 964 066	2 624 736	2 509 070
Resultat efter fin. poster	-628 793	225 861	-175 868	-555 120
Soliditet (%)	63	67	67	58
Yttre fond	384 049	297 600	232 200	232 200
Taxeringsvärde	99 200 000	99 200 000	77 400 000	77 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	244	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	12,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 715	12 715	12 715	12 715
Skuldsättning per kvm totalyta	7 390	7 390	7 385	7 385
Sparande per kvm totalyta	207	310	297	361
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	17	9	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	158	109	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	12	10	9	8
Energikostnad per kvm totalyta	161	184	126	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	-	-	-
Räntekänslighet (%)	52,08	-	-	-

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, inför en kommande ombyggnad, överstiger det negativa resultatet.

Resultat för 2024 väntas bli positivt tack vare försäljning av bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	30 898 176	-	-	30 898 176
Fond, yttre underhåll	297 600	-211 151	297 600	384 049
Uppskrivningsfond	14 887 234	-	-56 184	14 831 050
Balanserat resultat	-2 601 338	-13 710	-241 416	-2 856 463
Årets resultat	-224 861	224 861	-739 288	-739 288
Eget kapital	43 256 811	0	-739 288	42 517 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 558 863
Årets resultat	-739 288
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 600
Totalt	-3 595 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	384 049
Balanseras i ny räkning	-3 211 703

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 156 846	2 964 076
Övriga rörelseintäkter	3	31 546	11 500
Summa rörelseintäkter		3 188 392	2 975 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 897 047	-1 439 611
Övriga externa kostnader	9	-645 600	-330 002
Personalkostnader	10	-42 815	-42 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 892	-424 805
Summa rörelsekostnader		-3 011 355	-2 237 233
RÖRELSERESULTAT		177 038	738 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 486	7 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-862 317	-519 773
Summa finansiella poster		-805 831	-512 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-628 793	225 861
Bokslutsdispositioner		-12 122	-171 368
Skatt		-98 373	-279 354
ÅRETS RESULTAT		-739 288	-224 861

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	62 081 139	62 507 031
Summa materiella anläggningstillgångar		62 081 139	62 507 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 081 139	62 507 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 501	365 349
Övriga fordringar	13	1 936 688	1 940 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 767	42 839
Summa kortfristiga fordringar		1 985 956	2 348 554
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 642 087	1 611 371
Summa kassa och bank		1 642 087	1 611 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 628 043	3 959 926
SUMMA TILLGÅNGAR		65 709 181	66 466 956

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 898 176	30 898 176
Fond för yttre underhåll		384 049	297 600
Uppskrivningsfond		14 831 050	14 887 234
Summa bundet eget kapital		46 113 275	46 083 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 856 463	-2 601 338
Årets resultat		-739 288	-224 861
Summa fritt eget kapital		-3 595 752	-2 826 199
SUMMA EGET KAPITAL		42 517 523	43 256 811
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	15	1 273 904	1 261 782
Summa obeskattade reserver		1 273 904	1 261 782
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
	16, 18		
Skulder till kreditinstitut		20 521 806	20 521 806
Leverantörsskulder		455 052	135 176
Skatteskulder		46 885	109 597
Övriga kortfristiga skulder		477 812	548 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	416 199	633 316
Summa kortfristiga skulder		21 917 754	21 948 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 709 181	66 466 956

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 038	738 343
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	425 892	424 804
	602 930	1 163 147
Erhållen ränta	56 486	7 292
Erlagd ränta	-858 172	-519 772
Betald inkomstskatt	-98 373	-279 354
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-297 129	371 312
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-287 450	-248 364
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 754	405 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-619 333	528 663
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-619 333	528 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 550 895	3 022 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 931 562	3 550 895

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pagen 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

- Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.
- Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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	1,07 %
Stambyte	1 %
Uppskrivning	1,06 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Skatteverket anser att Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och avgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägar rätt) har lämnats till Skatteverket. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	394 044	394 044
Hysesintäkter lokaler	378 055	368 356
Hysesintäkter lokaler, moms	2 236 576	2 199 492
Deb. fastighetsskatt	28 016	0
Deb. fastighetsskatt, moms	109 072	0
Dröjsmålsränta	8 456	0
Pantsättningsavgift	0	2 174
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	1	10
Summa	3 156 846	2 964 076

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	31 546	11 500
Summa	31 546	11 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	86 766	50 307
Städning enligt avtal	88 709	91 458
Hissbesiktning	1 980	5 503
Serviceavtal	13 662	15 061
Mattvätt/Hyrmattor	33 744	35 765
Förbrukningsmaterial	584	750
Summa	225 445	198 844

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	14 593
Trapphus/port/entr	0	10 304
Dörrar och lås/porttele	4 860	290
Övriga gemensamma utrymmen	1 431	0
VVS	0	43 993
Värmeanläggning/undercentral	0	11 818
Hissar	0	19 809
Tak	10 646	0
Balkonger/altaner	0	4 283
Summa	16 937	105 089

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	778 927	116 119
Fönster	0	95 032
Summa	778 927	211 151

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	32 059	46 190
Uppvärmning	383 278	438 526
Vatten	33 062	26 462
Sophämtning/renhållning	56 455	47 362
Summa	504 854	558 540

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 427	53 149
Kabel-TV	3 929	3 509
Bredband	23 870	25 582
Fastighetsskatt	284 657	283 747
Summa	370 884	365 987

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	527
Tele- och datakommunikation	3 424	3 814
Juridiska åtgärder	240 077	2 459
Inkassokostnader	0	3 929
Revisionsarvoden extern revisor	46 618	75 483
Styrelseomkostnader	5 475	0
Fritids och trivselkostnader	4 869	11 113
Föreningskostnader	6 838	1 650
Förvaltningsarvode enl avtal	52 109	50 654
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	1 510	6 718
Konsultkostnader	277 063	173 655
Summa	645 600	330 002

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	7 815	7 815
Summa	42 815	42 815

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	862 176	519 526
Kostnadsränta skatter och avgifter	141	142
Övriga räntekostnader	0	105
Summa	862 317	519 773

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 772 915	52 772 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 772 915	52 772 915
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	15 000 000	15 000 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-112 766	-56 383
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-56184	-56383
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 831 050	14 887 234
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 153 119	-4 784 697
Årets avskrivning	-369 708	-368 422
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 522 827	-5 153 119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 081 138	62 507 031
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 725 353</i>	<i>27 725 353</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 800 000	32 800 000
Taxeringsvärde mark	66 400 000	66 400 000
Summa	99 200 000	99 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	545 026	843
Skattefordringar	102 187	0
Klientmedel	0	885 816
Transaktionskonto	387 424	0
Borgo räntekonto	902 051	1 053 707
Summa	1 936 688	1 940 366

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	46 767	42 839
Summa	46 767	42 839

NOT 15, OBESKATTADE RESERVER

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond tax 2023	-382 211	-397 269
Periodiseringsfond tax 2024	-171 240	0
Periodiseringsfond tax 2019	0	-144 060
Periodiseringsfond tax 2020	-192 422	-192 422
Periodiseringsfond tax 2021	-182 987	-182 987
Periodiseringsfond tax 2022	-345 044	-345 044
Summa	-1 273 904	-1 261 782

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	5,13 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2024-03-28	4,81 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,99 %	6 300 000	6 300 000
Swedbank	2024-03-28	4,81 %	3 721 806	3 721 806
Summa			20 521 806	20 521 806
Varav kortfristig del			20 521 806	20 521 806

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 521 806 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	12 077	133 486
Uppl kostn el	3 421	0
Uppl kostnad Värme	59 807	0
Uppl kostnad Extern revisor	42 000	40 520
Uppl kostn räntor	40 961	36 816
Förutbet hyror/avgifter	257 933	422 494
Summa	416 199	633 316

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 721 806	32 721 806

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-02-22 att bevilja bygglov för ändrad användning från kontor till bostad avseende en av föreningens tidigare kontorslokaler. Byggstart beräknas ske senast i mitten av april och föreningen har finansieringen säkrad för ombyggnationen.

Underskrifter

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

Stockholm

Charlotta Borgcrantz
Ordförande

Christina Friberg
Styrelseledamot

Svante Forsberg
Styrelseledamot

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

Delta Revision
Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 07:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 05.04.2024 12:50

DOCUMENT ID:

rJedDI6JC

ENVELOPE ID:

HkJODLpk0-rJedDI6JC

DOCUMENT NAME:

Brf Pagen 7, 769606-6856 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Svante Forsberg svante@kungskroka.se	 Signed Authenticated	05.04.2024 13:31 05.04.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/08) IP: 217.213.141.79
2. CHARLOTTA BORGCRANTZ charlotte.borgcrantz@teliacompany.com	 Signed Authenticated	05.04.2024 21:25 05.04.2024 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/11) IP: 95.193.185.8
3. CHRISTINA FRIBERG brfpagen7@outlook.com	 Signed Authenticated	06.04.2024 04:05 06.04.2024 03:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/27) IP: 202.171.211.187
4. EMMA JOHANSSON emma@deltarev.se	 Signed Authenticated	08.04.2024 07:39 08.04.2024 07:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/17) IP: 213.212.35.2

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pagen 7

Org.nr 769606-6856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pagen 7 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 Pagen 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2024 16:32

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 05.04.2024 12:50

DOCUMENT ID:
B1I1_wUp10

ENVELOPE ID:
BkeRvPUTkA-B1I1_wUp10

DOCUMENT NAME:
RB.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA JOHANSSON emma@deltarev.se	 Signed Authenticated	08.04.2024 16:32 08.04.2024 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/17) IP: 213.212.35.2

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed