



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pagen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningen har av Skatteverket klassats som en oäkta bostadsrättsförening sedan föreningens bildande. Till följd av omfattande ombyggnadsarbeten konstaterar styrelsen att föreningen är en äkta bostadsrättsförening fr.o.m. 2024-12-31. I den fastighetsdeklaration som upprättats avseende fastighetstaxering 2025 klassas den som en äkta 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. Stora pågående ombyggnadsarbeten innebär att värdeåret kommer att justeras.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 741 kvm och 2 lokaler om 678 kvm.

2 lokaler på totalt 341 kvm är under ombyggnation till 3 bostadsrätter.

Byggnadernas totalyta är 2 760 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Borgcrantz	Ordförande
Svante Forsberg	Styrelseledamot
Christina Friberg	Styrelseledamot

Göran Riegnell Suppleant

Valberedning

Marie Silfverstolpe
Nils Ahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen eller av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Emma Johansson Auktoriserad revisor DeltaRev KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2028.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2024 | ● | Ombyggnad av hyreslokaler |
| 2023 | ● | Byte flödesmätare och temperaturgivare |
| 2022 | ● | Underhåll av uthyrd butikslokal
Stamspolning
Besiktning säkerhetsdörrar |
| 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	●	Inre entréer rennoverade Ny dörr mot gård
2012	●	Renovering av hisskorg
2011	●	Fasader
2009	●	Nya balkonger
2004-2005	●	Elstambyte Rörstambyte

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll 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.

- 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 närmaste året.
- Tre hyreslokaler har under 2024 omvandlats till bostadsrätter. En av lokalerna om 127 kvm har byggts om till bostadsrätt och upplåtits under 2024 medan de övriga två, om 341 kvm, är under ombyggnation till tre bostadsrätter under 2025, se nedan under rubriken väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och skattefrågor

Föreningens årsstämma i maj 2023 gav styrelsen i uppdrag att påbörja arbetet med att ombilda BRF Pagen 7 till en äkta bostadsrättsförening, genom att ombilda tre, av totalt fem, lokaler till fyra bostadsrätter. Två av dessa lokaler var tomställda 2023-12-30. Avtalet avseende den tredje lokalen som ska ombildas till bostadsrätt sades upp för avflyttning till den 31 december 2024 i februari 2024. Skatteverket har klassificerat samtliga aktuella ytor som bostadsrätter per 2024-12-31.

Föreningen fick i februari 2024 bygglov för ändrad användning från kontor till bostad gällande den första av tre lokaler. Ombyggnadsarbetet pågick under tiden april till september 2024 och en upplåtelse av bostaden gjordes i oktober 2024. Upplåtelsen kommer att innebära en ökning av eget kapital om 15.300 tkr. Pga av gällande redovisningsregler har endast 1.336 tkr påverkat eget kapital i årets redovisning. Resterande belopp om 13.964 tkr redovisas under 2025. För ytterligare information se sidan 8 och not 20.

Ombyggnadskostnaderna, 6.752 tkr redovisas enligt gällande regler rörande "det utvidgade reparationsbegreppet" bland kostnader för planerat underhåll, se not 6.

I juni 2024 fick föreningen bygglov för ändrad användning från kontor till bostad för de återstående två lokalerna, som ska ombildas till tre bostadsrätter. Planerings- och ombyggnadsarbete för denna ombildning startade i september 2024 och beräknas vara klar under kvartal 4 2025.

Skatteverket anser inte att föreningen har varit ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och att föreningen därmed är en oäkta bostadsrättsförening. 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 bedömde styrelsen att föreningen, enligt denna metod, uppfyller rekvisiten för att beskattas som ett privatbostadsföretag, dvs en äkta förening. Föreningen överklagade därför beskattningen för åren 2016-2020.

Kammarrätten i Stockholm beslutade till Skatteverkets fördel under 2024 och föreningen nekades prövningstillstånd till Högsta Förvaltningsdomstolen.

Mot bakgrund av omfattningen av ovanstående beskrivna ombyggnadsarbeten har föreningen påbörjat ett arbete med framtagandet av en ny ekonomisk plan. Detta arbete beräknas vara slutfört under 2025. Styrelsen konstaterar att föreningen är en äkta bostadsrättsförening fr.o.m. 2024-12-31. I den fastighetsdeklaration som upprättats avseende fastighetstaxering 2025 klassas den som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har historiskt tillämpat en metod för fördelning av avdragsgill ingående mervärdesskatt, 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 godkände inte föreningens yrkande men Förvaltningsrätten i Stockholm beslutade till föreningens fördel i september 2024. Beslutet har överklagats av Skatteverket och dom i Kammarrätten förväntas under första halvåret 2025.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 303 366	3 156 846	2 964 066	2 624 736
Resultat efter fin. poster	-8 301 200	-628 793	225 861	-175 868
Soliditet (%)	56	63	67	67
Yttre fond	297 600	384 049	297 600	232 200
Taxeringsvärde	99 200 000	99 200 000	99 200 000	77 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	226	244	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	17,0	12,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 315 *	12 715	12 715	12 715
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 303	7 390	7 390	7 385
Sparande per kvm totalyta, kr	14	207	310	297
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	12	17	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	138	158	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	12	10	9
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	161	184	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,58	4,20	-	-
Räntekänslighet (%)	63,25	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).

För 2024 är nyckeltalen beräknade utifrån en totalyta på 2 419 kvm.

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

För 2024 är nyckeltalen beräknade utifrån en bostadsrättsyta på 1 741 kvm.

* Den tillfälliga ökningen av skuldsättningen beror på genomförda ombyggnadsarbeten.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet för 2024. Som framgår av förvaltningsberättelsen genomför föreningen ett stort ombyggnadsprojekt under åren 2024 och 2025. När detta projekt är helt genomfört väntas föreningen ha stärkt det egna kapitalet väsentligt genom upplåtelser av fyra nya bostadsrätter, varav en genomfördes 2024. Som framgår av not 17 bedömer styrelsen också att skulden till föreningens bank blir betydligt lägre än 2024-12-31, när ombyggnadsprojektet är genomfört.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	30 898 176	-	1 335 979	32 234 155
Fond, yttre underhåll	384 049	-384 049	297 600	297 600
Uppskrivningsfond	14 831 050	-	-56 184	14 774 866
Balanserat resultat	-2 856 463	-355 239	-241 416	-3 453 119
Årets resultat	-739 288	739 288	-7 297 217	-7 297 217
Eget kapital	42 517 523	-	-5 961 238	36 556 285

Avtalat men ej insatt insatskapital uppgår till 1.114.900 kr. Avtalad men ej insatt upplåtelseavgift uppgår till 12.849.121 kr. Slutlikviden, 13.770.000 kr betalades avtalsenligt 2025-01-13.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 155 519
Årets resultat	-7 297 217
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 600
Totalt	-10 750 336
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	297 600
Balanseras i ny räkning	-10 452 736

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 303 366	3 156 846
Övriga rörelseintäkter	3	18 440	31 546
Summa rörelseintäkter		2 321 806	3 188 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 212 687	-1 897 047
Övriga externa kostnader	9	-951 092	-645 600
Personalkostnader	10	-42 815	-42 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 892	-425 892
Summa rörelsekostnader		-9 632 487	-3 011 355
RÖRELSERESULTAT		-7 310 680	177 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 173	56 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 040 693	-862 317
Summa finansiella poster		-990 520	-805 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 301 200	-628 793
Bokslutsdispositioner		1 273 904	-12 122
Skatt		-269 921	-98 373
ÅRETS RESULTAT		-7 297 217	-739 288

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	61 655 247	62 081 139
Pågående projekt	13	2 285 053	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 940 299	62 081 139
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 940 299	62 081 139
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 384	2 501
Övriga fordringar	14	1 303 032	1 936 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 729	46 767
Summa kortfristiga fordringar		1 453 145	1 985 956
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 777	1 642 087
Summa kassa och bank		31 777	1 642 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 484 922	3 628 043
SUMMA TILLGÅNGAR		65 425 221	65 709 181

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 234 155	30 898 176
Uppskrivningsfond		14 774 866	14 831 050
Fond för yttre underhåll		297 600	384 049
Summa bundet eget kapital		47 306 621	46 113 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 453 119	-2 856 463
Årets resultat		-7 297 217	-739 288
Summa fritt eget kapital		-10 750 336	-3 595 752
SUMMA EGET KAPITAL		36 556 285	42 517 523
Avsättningar			
Avsättningar		0	1 273 904
Summa avsättningar		0	1 273 904
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 921 806	20 521 806
Leverantörsskulder		2 468 538	455 052
Skatteskulder		278 863	46 885
Övriga kortfristiga skulder		839 695	477 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	360 034	416 199
Summa kortfristiga skulder		28 868 936	21 917 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 425 221	65 709 181

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 310 680	177 038
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	425 892	425 892
	-6 884 788	602 930
Erhållen ränta	50 173	56 486
Erlagd ränta	-1 029 953	-858 172
Betald inkomstskatt	-269 921	-98 373
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 134 489	-297 129
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 566	-287 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 540 442	-34 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 654 613	-619 333
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 285 053	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 285 053	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 335 979	0
Upptagna lån	4 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 735 979	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 203 687	-619 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 931 562	3 550 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	727 875	2 931 562

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 årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme, samt tillgång till bredband och kabel-TV.

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	0 - 1,07 %
Om- och tillbyggnad	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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	394 044	394 044
Hysesintäkter lokaler	390 114	378 055
Hysesintäkter lokaler, moms	1 381 710	2 236 576
Deb. fastighetsskatt	27 192	28 016
Deb. fastighetsskatt, moms	105 864	109 072
Dröjsmålsränta	1 775	8 456
Pantsättningsavgift	1 098	0
Överlåtelseavgift	1 313	2 626
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	11	1
Summa	2 303 366	3 156 846

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	14 315	31 546
Försäkringersättning	4 125	0
Summa	18 440	31 546

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	42 855	86 766
Städning enligt avtal	144 953	88 709
Besiktningar	2 855	0
Hissbesiktning	2 213	1 980
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	26 587	0
Energideklarationer	9 513	0
Brandskydd	260	0
Gemensamma utrymmen	240	0
Serviceavtal	0	13 662
Mattvätt/Hyrmattor	25 173	33 744
Förbrukningsmaterial	355	584
Summa	255 004	225 445

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	0
Hyseslokaler	3 300	0
Dörrar och lås/porttele	24 683	4 860
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 431
VVS	3 485	0
Hissar	7 787	0
Tak	23 260	10 646
Vattenskada	4 474	0
Summa	66 990	16 937

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	29 876	0
Lokaler	6 752 034	778 927
Ventilation	123 369	0
Summa	6 905 279	778 927

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	44 636	32 059
Uppvärmning	429 143	383 278
Vatten	48 943	33 062
Sophämtning/renhållning	91 134	56 455
Summa	613 856	504 854

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 728	58 427
Kabel-TV	3 104	3 929
Bredband	17 536	23 870
Fastighetsskatt	285 190	284 657
Summa	371 558	370 884

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 316
Tele- och datakommunikation	5 643	3 424
Juridiska åtgärder	285 909	240 077
Revisionsarvoden extern revisor	43 100	46 618
Styrelseomkostnader	1 379	5 475
Fritids och trivselkostnader	8 202	4 869
Föreningskostnader	12 990	6 838
Förvaltningsarvode enl avtal	55 429	52 109
Överlåtelsekostnad	0	5 514
Pantsättningskostnad	860	788
Administration	7 824	1 510
Konsultkostnader	529 757	277 063
Summa	951 092	645 600

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	7 815	7 815
Summa	42 815	42 815

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 040 968	862 176
Dröjsmålsränta	11	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-286	141
Summa	1 040 693	862 317

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 772 915	52 772 915
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 772 915	52 772 915
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 522 827	-5 153 119
Årets avskrivning	-369 708	-369 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 892 535	-5 522 827
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	15 000 000	15 000 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-168 950	-112 766
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-56 184	-56 184
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 774 866	14 831 050
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 655 247	62 081 138
<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, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	9 037 087	0
Färdigställt under året	-6 752 034	0
Vid årets slut	2 285 053	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	606 934	545 026
Skattefordringar	0	102 187
Transaktionskonto	173 336	387 424
Borgo räntekonto	522 762	902 051
Summa	1 303 032	1 936 688

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	53 373	46 767
Förutbet kabel-TV	1 051	0
Förutbet bredband	5 305	0
Summa	59 729	46 767

NOT 16, OBESKATTADE RESERVER

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond tax 2024	0	-171 240
Periodiseringsfond tax 2023	0	-382 211
Periodiseringsfond tax 2022	0	-345 044
Periodiseringsfond tax 2021	0	-182 987
Periodiseringsfond tax 2020	0	-192 422
Summa	0	-1 273 904

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,65 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2025-03-28	3,33 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,51 %	6 300 000	6 300 000
Swedbank	2025-03-28	3,33 %	3 721 806	3 721 806
Swedbank	2025-02-28	3,51 %	2 000 000	
Swedbank	2025-01-28	3,85 %	2 400 000	
Summa			24 921 806	20 521 806
Varav kortfristig del			24 921 806	20 521 806

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut vara betydligt lägre.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	102	12 077
Uppl kostnad Städning entrepr	9 513	0
Uppl kostn el	4 490	3 421
Uppl kostnad Värme	56 333	59 807
Uppl kostnad Extern revisor	50 000	42 000
Uppl kostn räntor	51 701	40 961
Uppl kostn vatten	7 202	0
Uppl kostnad Sophämtning	19 201	0
Förutbet hyror/avgifter	161 492	257 933
Summa	360 034	416 199

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 721 806	32 721 806

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt arbete med de redan pågående projekten som beskrivits under rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

Avtalad men ej inbetald insats avseende lägenhet 112 uppgår per 2024-12-31 till 1 114 900 kr. Avtalad men ej inbetald upplåtelseavgift uppgår per 2024-12-31 till 12 849 121 kr. Insats och upplåtelseavgift enligt tilläggsavtal. Slutlikvid 13 770 000 kr betalades 2025-01-13. Mäklararvodeet kostnadsförs under 2025.

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.

DeltaRev KB
Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 16:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 13:20

DOCUMENT ID:

B1NM5R5vklx

ENVELOPE ID:

SJGcA9vJeg-B1NM5R5vklx

DOCUMENT NAME:

Brf Pagen 7, 769606-6856 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA FRIBERG svante@kungskroka.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 20:13 24.04.2025 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.80.211
2. CHARLOTTA BORGCRA NTZ charlotte.borgcrantz@teliacompany.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 20:18 24.04.2025 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.41
3. CHRISTINA FRIBERG fribergchristina@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 11:35 25.04.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.134.57
4. EMMA JOHANSSON emma@deltarev.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 16:06 25.04.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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:

25.04.2025 16:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 13:20

DOCUMENT ID:

S1GzcRqPyxe

ENVELOPE ID:

B1eMc05wyex-S1GzcRqPyxe

DOCUMENT NAME:

Brf Pagen 7 240101-241231 RB.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA JOHANSSON	 Signed	25.04.2025 16:10	eID	Swedish BankID
emma@deltarev.se	Authenticated	25.04.2025 16:09	Low	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