



BRF Pagen 7

Tilläggsinformation gällande föreningens ekonomiska ställning per 2024-12-31

2024 års verksamhet för BRF Pagen 7 påverkades till mycket stor del av ett omfattande ombyggnadsprojekt som även sträcker sig in i 2025. Årsredovisningen för 2024 som både innehåller (i) en redovisning av den ordinarie verksamheten och (ii) en redovisning av ombyggnadsprojektet, kan vara svår att förstå och den ger, enligt styrelsens uppfattning, inte heller en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och skuldsättningsgrad per 2024-12-31.

Styrelsens vill därför ge er som är intresserade av att köpa någon av de tre lägenheter som ska säljas under det tredje och fjärde kvartalet 2025 följande tilläggsinformation uppdelad på (1) Kommentarer till resultaträkningen för 2024 och (2) Kommentarer till balansräkningen per 2024-12-31 – särskilt eget kapital.

1 **Kommentar till resultaträkningen för 2024**

Resultatet enligt årsredovisningen för 2024 visar på en förlust på 7.297 tkr. Resultatet är belastat med kostnader för ombyggnadsprojektet på 6.752 tkr. Vi hade kunnat aktivera dessa kostnader men avstod från det. Styrelsen har deklarerat verksamheten som om BRF Pagen 7 var en äkta förening 2024-12-31, för mer detaljer se avsnitt 2 nedan. Med ett sådant yrkande kommer krav på att återföra så kallade periodiseringsfonder. Detta har ökat resultatet med 1.274 tkr.

Den ordinarie verksamheten visar därför följande resultat (tkr):

Förlust enligt årsredovisningen	-	7.297
Återläggning av skatt hänförligt till periodiseringsfonder		269
Upplösning av periodiseringsfonder	-	1.274
Kostnader för ombyggnadsprojektet		6.752
 Underliggande resultat för den löpande verksamheten	-	 1.550

Observera att 2024 och 2025 därför är exceptionella år då föreningen får både minskade lokalhyror och samtidigt måste finansiera ombyggnationerna. Minskade hyror uppgick till 850 tkr och räntekostnader till 1.040 tkr under 2024.

Även föreningens skuldsättning har påverkats av det pågående byggprojektet då detta totalt omfattar nybyggnation av totalt 4 bostadsrätter. Föreningen har inte fullt ut kunnat finansiera ombyggnationen med egna medel, och vi har därför upptagit bryggån på totalt 10.900 tkr, per dagens datum.



2 Kommentarer till balansräkningen per 2024-12-31 – särskilt eget kapital

Föreningsstämman beslutade i maj 2023 att ge styrelsen i uppdrag att ändra föreningens skattestatus från oäkta till äkta bostadsrättsförening. Styrelsen beslutade att "konvertera" tre hyreslokaler till fyra bostadsrätter för att åstadkomma detta. En beskrivning av detta arbete finns på sidan 5 i årsredovisningen för 2024, och det nämns även i avsnitt 1 ovan.

I slutet av 2023 inleddes detta arbete och den första av fyra bostadsrätter såldes i oktober 2024. Köpeskillingen uppgick till 15.300 tkr.

Försäljningen är skattefri och hela köpeskillingen ska redovisas direkt i det egna kapitalet och således inte via resultaträkningen. Köparna erlade handpenning, 1.530 tkr, i oktober 2024 och slutlikvid, 13.770 tkr den 16 januari 2025.

På grund av gällande regler för redovisning har enbart 1.336 tkr, dvs handpenningen minus mäklalarvodet på 194 tkr, bokats som eget kapital per 2024-12-31. Normalt är kontraktsdagen styrande för vilket år som en transaktion ska redovisas, men det gäller inte här. Detta innebär att 13.964 tkr bokades som en ökning av eget kapital först den 16 januari när tillträdet skedde och slutlikviden betalades.

Föreningens finansiella ställning, som den redovisas i årsredovisningen 2024, är därför mycket sämre per 2024-12-31 än den är i verkligheten. Allt detta framgår av skrivningar på sidan 8 och 19 i årsredovisningen (not 20). Om tillträdet hade skett och slutlikviden hade betalats 20 dagar tidigare, dvs före årsskiftet, hade föreningen haft ett eget kapital på 50.250 tkr i stället för 36.556 tkr och en soliditet på 63% i stället för 56%. Styrelsen anser att ett eget kapital om 50.250 tkr och en soliditet om 63% ger en mer rättvisande bild av föreningens finansiella ställning 2024-12-31.

Avseende skuldsättningsgraden är denna mycket högre än vad den kommer att vara efter försäljningen av återstående 3 bostadsrätter. Skuldsättningen kommer därför bli betydligt lägre vid utgången av 2025 än vid ingången av året.

Om det finns frågor på denna tilläggsinformation kan ni kontakta föreningens kassör Svante Forsberg på tel 0733 972210

Stockholm 2025-08-14

Styrelsen