

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Pagen 6

769603-3823



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pagen 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-09-11. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-11.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Pagen 6 förvärvades den 9 juni 1999 av stiftelsen Höstsol, Gustaf Fredriksons minne. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pagen 6. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 511 kvm och 4 lokaler om 504 kvm (lokalerna är hyresrätter). Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 504 kvm lokalytor. Föreningen äger marken. På fastigheten finns ett bostadshus samt ett gårdshus.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök
4 st 2,5 rum och kök
5 st 3 rum och kök
3 st 3,5 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i> (lokalnummer)	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor (101)	77	2024-11-30
Kontor (106)	202	2024-11-30
Seniorträning (105)	175	2023-09-30
Café (104)	50	2024-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa med Brf försäkring via Bolander & Co.

Styrelsens sammansättning

Rikard Sande	Ordförande
Anna Karin Schmidt Almlöf	Styrelseledamot
Erik Torlén	Styrelseledamot
Mats Westman	Styrelseledamot
Rasmus Ragnebrandt	Styrelseledamot
Petra Grevin	Suppleant
Niclas Temes	Suppleant

Valberedning

Johnny Carlsson och Simon Davis

Revisor

Pekka Anderman KPMG

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Översyn och renovering av samtliga fönster utom takfönster
- En tvättmaskin i tvättstugan har ersatts av en ny
- Förstudie angående bergvärme
- Åtgärdat ledningar som orsakat dålig lukt i en lägenhet
- Cykelinventering har genomförts för att få bort gamla cyklar utan ägare

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 32 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Styrelsen har under verksamhetsåret inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 922 203	1 842 864	1 787 147	1 765 341
Resultat efter fin. poster	-527 893	394 965	423 039	278 142
Soliditet, %	71	71	69	70
Yttre fond	200 000	851 283	851 283	851 283
Taxeringsvärde	88 400 000	88 400 000	67 600 000	67 600 000
Bostadsyta, kvm	1 511	1 511	1 511	1 511
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	486	486	486	486
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 689	5 821	5 953	6 086
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	0,90	0,96	1,01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	13 650 376	-	-	13 650 376
Upplåtelseavgifter	8 653 594	-	-	8 653 594
Fond, yttre underhåll	851 283	-	-651 283	200 000
Balanserat resultat	-616 581	394 965	651 283	429 667
Årets resultat	394 965	-394 965	-527 893	-527 893
Eget kapital	22 933 637	0	-527 893	22 405 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	429 667
Årets resultat	-527 893
Totalt	-98 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-98 226
	-98 226

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 922 203	1 842 864
Rörelseintäkter		-2	24 116
Summa rörelseintäkter		1 922 201	1 866 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 931 544	-990 183
Övriga externa kostnader	7	-76 518	-83 626
Personalkostnader	8	-32 855	-30 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 632	-328 632
Summa rörelsekostnader		-2 369 549	-1 432 902
RÖRELSERESULTAT		-447 348	434 077
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 635	40 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-110 180	-79 985
Summa finansiella poster		-80 545	-39 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-527 893	394 965
ÅRETS RESULTAT		-527 893	394 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	28 287 681	28 616 313
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 287 681	28 616 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 287 681	28 616 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 239	60 529
Övriga fordringar	11	23 878	21 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 062	35 452
Summa kortfristiga fordringar		138 179	117 631
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 087 154	3 463 865
Summa kassa och bank		3 087 154	3 463 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 225 333	3 581 496
SUMMA TILLGÅNGAR		31 513 014	32 197 810

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 303 970	22 303 970
Fond för yttre underhåll		200 000	851 283
Summa bundet eget kapital		22 503 970	23 155 253
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		429 667	-616 581
Årets resultat		-527 893	394 965
Summa fritt eget kapital		-98 226	-221 616
SUMMA EGET KAPITAL		22 405 744	22 933 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 395 830	6 615 830
Summa långfristiga skulder		5 395 830	6 615 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 200 000	2 180 000
Leverantörsskulder		41 697	41 627
Skatteskulder		33 906	24 711
Övriga kortfristiga skulder		70 162	65 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	365 675	336 573
Summa kortfristiga skulder		3 711 440	2 648 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 513 014	32 197 810

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	3 463 865	2 969 986
Resultat efter finansiella poster	-527 893	394 965
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	328 632	328 632
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-199 261	723 597
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 548	-47 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 098	17 983
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-176 711	693 879
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-376 711	493 879
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 087 154	3 463 865

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pagen 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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 %
Om- och tillbyggnad	2 %

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

Enligt stadgarna är styrelsen det beslutsfattande organet för reservering och ianspråktagande av underhållsfonden. Överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	734 880	734 880
Hyresintäkter, lokaler	1 182 765	1 106 556
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 558	1 428
Övriga intäkter	-2	24 116
Summa	1 922 201	1 866 980

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	48 243	43 739
Städning	49 939	39 059
Besiktning och service	19 012	17 013
Energideklarationer	0	15 960
Trädgårdsarbete	10 696	14 128
Summa	127 890	129 898

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer och underhåll	106 129	118 578
Planerat underhåll	874 041	0
Summa	980 170	118 578

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	114 486	73 277
Uppvärmning	247 146	233 655
Vatten	62 977	52 863
Sophämtning	88 522	70 611
Summa	513 131	430 406

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	58 792	55 680
Självrisker	0	6 396
Kabel-TV	61 541	60 364
Fastighetsskatt	190 020	188 861
Summa	310 353	311 301

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	3 363	3 045
Revisionsarvoden	11 281	10 687
Övriga förvaltningskostnader	11 214	21 744
Ekonomisk förvaltning	46 102	46 722
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	4 558	1 428
Summa	76 518	83 626

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	5 461
Summa	32 855	30 461

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110 088	79 985
Övriga räntekostnader	92	0
Summa	110 180	79 985

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 555 653	33 555 653
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 555 653	33 555 653
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 939 340	-4 610 708
Årets avskrivning	-328 632	-328 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 267 972	-4 939 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 287 681	28 616 313
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 400 000</i>	<i>4 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 400 000	30 400 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
Summa	88 400 000	88 400 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	21 255	21 650
Övriga fordringar	2 623	0
Summa	23 878	21 650

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 384	6 097
Försäkringspremier	15 190	14 362
Kabel-TV	968	897
Förvaltning	11 782	10 913
Inkomsträntor	19 738	3 183
Summa	54 062	35 452

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,16 %	1 980 000	2 100 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,00 %	3 615 830	3 695 830
Stadshypotek AB	2023-12-30	0,71 %	3 000 000	3 000 000
Summa			8 595 830	8 795 830
Varav kortfristig del			3 200 000	2 180 000

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 419	11 350
El	3 711	4 486
Uppvärmning	10 095	9 124
Vatten	11 461	9 167
Löner	26 571	25 971
Sociala avgifter	11 604	8 160
Förutbetalda avgifter/hyror	280 814	259 315
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
Summa	365 675	336 573

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	21 875 000	21 875 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Rikard Sande
Ordförande

Anna Almlöf
Styrelseledamot

Erik Torlén
Styrelseledamot

Mats Westman
Styrelseledamot

Rasmus Ragnebrandt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Pekka Anderman
Godkänd revisor