



Årsredovisning Brf Pallen 7

769621-5750
Räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Brf Pallen 7 avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

INNEHÅLL

SIDA

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-06-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger Pallen 7 med adresserna Turingelunden 1 & Kaplansgatan 6, sedan 2010 med äganderätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2011 kvm, varav 1073 kvm utgör boyta och 938kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lokal 1: Sportförening 217kvm

Lokal 2: Frisör 21kvm

Lokal 3: Vakant 700kvm

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten Brf Pallen 7 utgör 28.253.000 kr varav byggnad 18.400.000 kr.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27st

Styrelsen sammansättning

Salah Nasir Saaid	ordförande
Elisabeth Jansson Lau	ledamot
Göran Vilhelmsson	ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen varav minst två ledamöter gemensamt.

Revisor

David Walman, Rävisor AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-30.

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten.

Utförda historiska underhåll

Utbyte av värmepanna 2018 - 2019

Väsentliga händelser under året

Föreningens lån har delats och bundits upp från och med oktober 2023.

18 000 000 fram till Oktober 2026 på 4,85% (3år)

7 000 000 fram till Oktober 2025 på 5% (2år)

1 676 000 rörligt

Styrelsen förstår att vår förenings ekonomi är ansträngd på grund av den vakanta 700 kvm stora lokalen samt det höga ränteläget. Det är dock glädjande att se att ekonomin nu går i rätt riktning. Den ökade ekonomiska aktiviteten runt om i landet och den förväntade nedgången i styrräntan ökar våra möjligheter att hyra ut lokalen, vilket skulle vara en stor fördel för föreningen.

Styrelsens plan är att behålla årsavgiften på en "hög" nivå även efter att lokalen blivit uthyrd, med syftet att amortera föreningens lån till Ålandsbanken. Detta kommer på sikt att stärka föreningens ekonomi, ge oss förutsättningar att sätta en förmånlig årsavgift och öka värdet på våra lägenheter. Det är en långsiktig strategi som styrelsen tror kommer att vara till stor nytta för alla medlemmar. I dagsläget kan avgifterna kan komma att höjas något till vintern skulle omständigheterna kräva det.

Föreningen har även yrkat på att ändras från oäkta förening till äkta förening och ärendet ligger hos Skatteverket. Föreningen utgår i årsredovisningen från att man är en äkta förening.

Planerat underhåll

Renovera Balkonger och Åtgärda fönsterkarmar.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 708	1 474	2 084
Resultat efter finansiella poster (tkr)	229	- 688	- 119
Soliditet*	45	44	45
Årsavgift/kvm boarea	1 855	1 289	801
Årsavgiftens andel av de tot. rörelseintäkterna	88	-	-
Lån/kvm boarea	24 861	24 861	24 861
Räntekänslighet**	13	-	-
Energikostnad/kvm***	256	219	191
Sparande/kvm****	29	-	-

*Soliditet: definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

** Med räntekänslighet menas hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan går upp med en procentenhet.

*** Med energikostnad avses föreningens kostnad för el, värme och vatten per kvm.

**** Med sparande avses årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm, och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital	2022-12-31	Disp. av föreg. års resultat.	Disposition av övriga poster	2023-12-31
Inbetalda insatser	24 730 000	0	0	24 730 000
Fond för yttre underhåll	50 028	0	0	50 028
Balanserat resultat	- 3 742 428	- 687 788	0	- 4 430 216
Erhållna kapitaltillskott	1 339 005	0	0	1 339 005
Årets resultat	- 687 788	687 788	0	229 367
Eget kapital	21 688 817	0	0	21 918 184

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten och årets resultat	- 4 430 216 229 367 - 4 200 849
---	--

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll I ny räkning överföres	84 759 - 4 285 608 - 4 200 849
--	---

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 708 249	1 474 225
Övriga rörelseintäkter		12 145	399
Summa rörelseintäkter		2 720 394	1 474 623
Rörelsekostnader			
Fastighets och driftkostnader	3	- 703 728	- 736 650
Övriga externa kostnader	4	- 246 967	- 365 688
Personalkostnader		0	- 188 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		- 314 779	- 320 426
Summa rörelsekostnader		- 1 265 474	- 1 536 448
Rörelseresultat		- 1 454 921	- 61 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 351	648
Räntekostnader långfristiga lån		- 325 498	-
Räntekostnader kortfristiga lån		- 901 352	- 626 611
Räntekostnader skatter och avgifter		- 55	-
Summa finansiella poster		- 1 225 554	- 14 982
ÅRETS RESULTAT		229 367	- 687 788

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 261 570	48 576 349
Summa anläggningstillgångar		48 261 570	48 576 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Räntefordringar SBC		504	504
Fordran klientmedel SBC		203 674	0
Fortnox betalservice		- 18 987	0
Skattefordringar		74358	76 248
Skattekonto		96	372
Förutbetkostnader		38 142	0
Summa kortfristiga fordringar		297 787	77 124
Kassa och bank			
Kassa och bank		207 710	433 082
Summa Kassa och Bank		207 710	433 082
Summa omsättningstillgångar		505 497	510 206
SUMMA TILLGÅNGAR		48 767 067	49 086 555

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		- 24 730 000	- 24 730 000
Fond för yttre underhåll		- 50 028	- 50 028
Summa bundet eget kapital		- 24 780 028	- 24 780 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 430 216	3 742 428
Kapitaltillskott		- 1 339 005	- 1 339 005
Årets resultat		- 229 367	687 788
Summa fritt eget kapital		2 861 844	3 091 211
Summa eget kapital		- 21 918 184	- 21 688 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		- 25 000 000	0
Summa långfristiga skulder		- 25 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		- 1 676 000	- 26 676 000
Leverantörsskulder		0	- 64 757
Övriga kortfristiga skulder		0	- 286 352
Skatteskulder		0	- 17 398
Upplupna räntekostnader		- 26 379	0
Upp kostnader & förutbetalda intäkter		- 146 504	- 370 629
Summa kortfristiga skulder		- 1 848 883	- 27 397 738
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		- 48 767 067	- 49 086 555

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Likvida medel vid årets början	433 082	405 248
Resultat efter finansiella poster	229 367	- 687 788
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivning	314 779	320 426
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	977 228	37 886
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 220 663	6 470
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	- 25 548 855	149 726
Kassaflöde efter förändring rörelsekapital	- 24 792 290	194082
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finanseringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Kapitaltillskott	0	239 000
Ökning (-), minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-), av långfristiga skulder	25 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	239 000
Årets kassaflöde	207 710	433 082
Likvida medel vid årets slut	207 710	433 082

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Pallen 7 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. Detta år har en viss omklassificering av fastighetsförbättringar, installationer och maskiner/inventarier gjorts. Därför avviker det föregående årets värden mot tidigare årsredovisningar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad

125 år

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt tas ut med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2

Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättning	2 708 249	1 474 225
Övriga intäkter och	12 145	0
Summa nettoomsättning	2 720 394	1 474 225

<i>Not 3</i>	2023	2022
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	0	45 089
Reparationer och underhåll	36 146	70 742
Fastighetsel	29 539	89 832
Värme	463 988	260 886
Vatten & avlopp	21 175	88 848
Avfallshantering	54 304	39 302
Städning	0	11 070
Fastighetsförsäkring	7 616	44 152
Programvaror	- 3 553	0
Bredband/telekommunikation	48 619	65 727
Gård/gemensamma utrymmen	0	14 299
Övriga lokalkostnader	45 894	1 703
Summa fastighets- och driftskostnader	703 728	736 650

<i>Not 4</i>	2023	2022
Övriga externa kostnader		
Självrisker	10 000	26 963
Förluster kundfordringar	- 9 519	0
Ekonomisk förvaltning	11 200	59 369
Revisionsarvode	0	33 125
Bankavgifter	1 025	0
Fastighetsskatt	145 433	143 543
IT tjänster	3 450	0
Kreditförsäljningskostnader	2 764	0
Konsultarvoden	22 218	62 603
Reklam & PR	20 000	0
Avgift Södertälje Kommun	23 380	0
Administration	0	20 714
Inkassoavgifter	0	5 516
Förbrukningsinventarier/material	9 968	7 265
Kontorsmaterial	6 974	0
Övriga kostnader	74	6 590
Summa övriga externa kostnader	246 967	365 688

<i>Not 5</i>	2023	2022
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	51 636 177	51 636 177
Utgående anskaffningsvärden	51 636 177	51 636 177
Ingående avskrivningar	- 3 059 828	- 2 745 049
Årets avskrivningar	- 314 779	- 314 779
Utgående avskrivningar	- 3 374 607	- 3 059 828
Redovisat värde*	48 261 570	48 576 349
<i>*varav mark 12 288 795</i>		

<i>Not 6</i>	
Ställda säkerheter	
Ålandsbanken	30 000 000

Södertälje den _____ 2024

Salah Nasir Saiid

Elisabeth Jansson Lau

Göran Vilhelmsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman, Rävisor AB

Verifikat

Titel: ÅR23 Brf Pallen 7

ID: 2cdb20e0-80bc-11ef-a310-f14c59ec956d

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-10-02

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Pallen 7 7696215750

Elisabeth Jansson Lau

Elisabeth.Jansson@astrazeneca.com

Signerat: 2024-10-02 15:05 BankID ELISABETH JANSSON LAU

Bostadsrättsföreningen Pallen 7 7696215750

Göran Birger Vilhelmsson

pallarp@icloud.com

Signerat: 2024-10-02 19:54 BankID Göran Birger Vilhelmsson

Bostadsrättsföreningen Pallen 7 7696215750

Salah Nasir Saaid

Salah.nasir.saaid@gmail.com

Signerat: 2024-10-03 13:24 BankID SALAH NASIR SAAID

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR23 Brf Pallen 7_20241002124452.pdf	330.6 kB	d9c8 45f4 d9db 9705 bea5 a279 cfd3 a5ed 8e01 3dfa 23bd 7a59 e3e8 aa83 baf4 46ed

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-10-02	14:45	Skapat via API.
2024-10-02	15:05	Signerat Elisabeth Jansson Lau, Bostadsrättsföreningen Pallen 7 Genomfört med: BankID av ELISABETH JANSSON LAU. IP: 78.70.30.120, 147.161.188.181
2024-10-02	19:54	Signerat Göran Birger Vilhelmsson, Bostadsrättsföreningen Pallen 7 Genomfört med: BankID av Göran Birger Vilhelmsson. IP: 78.72.137.142
2024-10-03	13:24	Signerat Salah Nasir Saaid, Bostadsrättsföreningen Pallen 7 Genomfört med: BankID av SALAH NASIR SAAID. IP: 194.5.154.224



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19