



Årsredovisning Brf Pallen 7

769621-5750
Räkenskapsåret 2024

**Styrelsen för Brf Pallen 7 avger härmed följande
årsredovisning för räkenskapsåret 2024.**

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.

Stadgar registrerades 2017-12-06.

Bostadsföretag

Föreningen är ett bostadsföretag och behandlas skattemässigt som en oäkta förening.

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 938 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lokal 1: Sportförening 217 kvm, från augusti vakant

Lokal 2: Frisör 21 kvm Lokal 3

Lokal 3: Vakant 700 kvm

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten Brf Pallen 7 utgör 28.253.000 kr varav byggnad 18.400.000 kr samt mark 9 853 000.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

Styrelsen sammansättning

Alexandra Dahlin ordförande

Elisabeth Jansson Lau ledamot

Göran Vilhelmsson ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firmant tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

David Walman, Råvisor AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-10. 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	rörlig ränta	
-----------	--------------	--

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. Vi har under 2024 fått en intressent som vi påbörjar förhandling av avtal med.

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.

Changmookwan Teakwondo Akademin hyrde från den 6 mars 2022 till den 26 augusti 2024 källarplanet på Brf Pallen 7. De ställde dessvärre in betalningarna med anledning av en vattenskada som de hävdade påverkat deras verksamhet. Hyrorna deponerades hos länsstyrelsen och en tvist inleddes som senare avgjordes i Södertälje Tingsrätt.

Domen blev en förlikning där Pallen 7 svarar för Changmookwan Teakwondo Akademin:s rättegångskostnader på 255.000:- samt att deponerade belopp hos Länsstyrelsen tillfaller Changmookwan Teakwondo Akademin.

Planerat underhåll

Renovera Balkonger och Åtgärda fönsterkarmar.

Underhållsplan finns framtagen för åren 2017 till och med 2027.

Administration

Föreningen har skött sin bokföring själv.

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB har upprättat årsredovisningen..

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 310	2 708	1 474	2 084
Resultat efter finansiella poster	-927	229	-688	-119
Soliditet	43%	45%	44%	45%
Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm	2 153	1 855	1 289	801
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	91%	88%		
Skuld/kvm Brf yta	24 861	24 861	24 861	24 861
Skuld/kvm Tot yta	13 265	13 265		
Räntekänslighet	12%	13%		
Energikostnad/kvm*	275	256	219	191
Sparande/kvm**	-278	29		

Soliditet (%) - justerat eget kapital/totalt kapital. Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder/kvadratmeter boarea resp. totalyta.

Visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat +avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll)/totalyta

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 el + vatten + värme)/totalyta

Visar hur stor energikostnaden är per kvadratmeter. Medlemmarnas elförbrukning ingår inte.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder/ett års årsavgifter. Visar hur många procent föreningen behöver höja årsavgiften för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan går upp med 1 procent.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta)

Årsavgifter - Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt.

Förändringar eget kapital	2023-12-31	Disp. av föreg. års resultat.	Disposition av övriga poster	2024-12-31
Inbetalda insatser	24 730 000	0	0	24 730 000
Fond för yttre underhåll	50 028	0	84 759	134 787
Balanserat resultat	- 4 430 216	229 367	-84 759	- 4 285 608
Erhållna kapitaltillskott	1 339 005	0	0	1 339 005
Årets resultat	229 367	- 229 367	-926 902	-926 902
Eget kapital	21 918 184	0	926 902	20 991 282

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten och årets resultat

- 4 285 608
-926 902
- 5 212 510

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll

84 759
- 5 127 751
- 5 212 510

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 310 080	2 708 249
Övriga rörelseintäkter		45	12 145
Summa rörelseintäkter		2 310 125	2 720 394
Rörelsekostnader			
Fastighets och driftkostnader	3	- 783 203	- 703 728
Övriga externa kostnader	4	- 831 709	- 246 967
Personalkostnader		99 192	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		- 314 779	- 314 779
Summa rörelsekostnader		- 1 830 449	- 1 265 474
Rörelseresultat		479 626	1 454 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 491	1 351
Räntekostnader långfristiga lån		- 1 345 704	- 325 498
Räntekostnader kortfristiga lån		- 62 257	- 901 352
Räntekostnader skatter och avgifter		- 58	- 55
Summa finansiella poster		- 1 406 528	- 1 225 554
ÅRETS RESULTAT		-926 902	229 367

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	47 946 791	48 261 570
Summa anläggningstillgångar		47 946 791	48 261 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		811	0
Skattefordringar		150 347	74 454
Övriga fordringar		303 750	185 191
Förutbet.kostnader/Uppl. int		76 953	38 142
Summa kortfristiga fordringar		531 861	297 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 440	207 710
Summa Kassa och Bank		11 440	207 710
Summa omsättningstillgångar		543 301	505 497
SUMMA TILLGÅNGAR		48 490 092	48 767 067

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 730 000	24 730 000
Fond för yttre underhåll		134 787	50 028
Kapitaltillskott		1 339 005	1339 005
Summa bundet eget kapital		26 203 792	26 119 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 285 608	-4 430 216
Årets resultat		- 926 902	229 367
Summa fritt eget kapital		-5 212 510	-4 200 849
Summa eget kapital		20 991 282	21 918 184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 676 000	1 676 000
Leverantörsskulder		-25 715	0
Övriga kortfristiga skulder		47 311	0
Skatteskulder		0	0
Upp kostnader & förutbetalda intäkter		801 214	172 883
Summa kortfristiga skulder		2 498 810	1 848 883
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 490 092	48 767 067

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Likvida medel vid årets början	207 710	433 082
Resultat efter finansiella poster	-926 902	229 367
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång		
Årets avskrivning	314 779	314 779
Bokslutsdispositioner	84 759	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-527 364	544 146
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-234 074	-220 663
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	649 927	-25 548 855
Kassaflöde förändring rörelsekapital	415 853	-25 769 518
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finanseringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-84 759	0
Ökning (-), minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-), av långfristiga skulder	0	25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-84 759	-225 372
Årets kassaflöde	-196 270	207 710
Likvida medel vid årets slut	11 440	207 710

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	2024	2023
Nettoomsättning		
Nettoomsättning	2 310 080	2 708 249
Övriga intäkter lokaler	45	12 145
Summa nettoomsättning	2 310 125	2 720 394

<i>Not 3</i>	2024	2023
Fastighets- och driftskostnader		
Reparationer och underhåll	52 100	36 146
Fastighetsel	36 757	29 539
Värme	494 336	463 988
Vatten & avlopp	22 108	21 175
Avfallshantering	71 588	54 304
Städning	0	0
Fastighetsförsäkring	44 717	7 616
Programvaror	281	-3 553
Bredband/telekommunikation	61 317	48 619
Övriga lokalkostnader	0	45 897
Summa fastighets- och driftskostnader	783 203	703 728
<i>Not 4</i>		
Övriga externa kostnader		
Självrisker	0	10 000
Förluster kundfordringar	542 346	-9 519
Ekonomisk förvaltning	70 067	11 200
Bankavgifter	3 229	1 025
Fastighetsskatt	146 540	145 433
IT tjänster	0	3 450
Kreditförsäljningskostnader	0	2 764
Konsultarvoden	3 000	22 218
Reklam & PR	34 035	20 000
Avgift Södertälje Kommun	0	23 380
Förbrukningsinventarier/material	17 472	9 968
Kontorsmaterial	0	6 974
Övriga kostnader	15 020	74
Summa övriga externa kostnader	831 709	246 967
<i>Not 5</i>		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	51 636 177	51 636 177
Utgående anskaffningsvärden	51 636 177	51 636 177
Ingående avskrivningar	- 3 374 607	- 3 059 828
Årets avskrivningar	- 314 779	- 314 779
Utgående avskrivningar	- 3 689 386	- 3 374 607
Redovisat värde*	47 946 791	48 261 570
<i>*varav mark 12 288 795</i>		

Not 6

Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Ålandsbanken	3 månader		1 676 000	1 676 000
Ålandsbanken	Fast ränta		7 000 000	7 000 000
Ålandsbanken	Fast ränta		18 000 000	18 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 676 000	26 676 000

Ställda säkerheter

Ålandsbanken **30 000 000**

Södertälje den _____ 2025

Elisabeth Jansson Lau

Alexandra Dahlin

Göran Vilhelmsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Rävisor AB

ID:dd8a0ed0-572e-11f0-965f-0d9df4be2873 Status: Signerat av alla
ID:41330360-5739-11f0-bfc5-a76a68bd91a2 Status: Signerat av alla



Verifikat

Titel: Brf Pallen 7 - Arsredovisning 2024 Original

ID: dd8a0ed0-572e-11f0-965f-0d9df4be2873

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-07-02

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Pallen 7 7696215750

Elisabeth Jansson Lau

Elisabeth.Jansson@astrazeneca.com

Signerat: 2025-07-02 12:57 BankID ELISABETH JANSSON LAU

Bostadsrättsföreningen Pallen 7 7696215750

Göran Birger Vilhelmsson

pallarp@icloud.com

Signerat: 2025-07-02 13:30 BankID Göran Birger Vilhelmsson

Bostadsrättsföreningen Pallen 7 7696215750

Alexandra Elvira Ingegärd Dahlin

dahlin.alexandra@hotmail.com

Signerat: 2025-07-02 13:34 BankID ALEXANDRA DAHLIN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Pallen 7 - Arsredovisning 2024	301.9 kB	5b64 4508 692d fcc3 ebb4 2f80 7ae9 0973
Original_20250702102426.pdf		757a 8f29 c744 c473 6d9f 17a6 e2c9 bcb9

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-07-02	12:25	Skapat via API.
2025-07-02	12:57	Signerat Elisabeth Jansson Lau, Bostadsrättsföreningen Pallen 7 Genomfört med: BankID av ELISABETH JANSSON LAU. IP: 81.227.136.199
2025-07-02	13:30	Signerat Göran Birger Vilhelmsson, Bostadsrättsföreningen Pallen 7 Genomfört med: BankID av Göran Birger Vilhelmsson. IP: 95.193.148.252
2025-07-02	13:34	Signerat Alexandra Elvira Ingegärd Dahlin, Bostadsrättsföreningen Pallen 7 Genomfört med: BankID av ALEXANDRA DAHLIN. IP: 78.72.137.132



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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pallen 7 769621-5750

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pallen 7 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pallen 7 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 41330360-5739-11f0-bfc5-a76a68bd91a2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-07-02

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Pallen 7 7696215750

David Oskar Petter Walman

david.walman@ravisor.se

Signerat: 2025-07-02 13:40 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
dd8a0ed0-572e-11f0-965f-0d9df4be2873-signerat.pdf	1.1 MB	8591 a7b9 bfe8 0d13 1454 767d 852d f883 d645 fd97 e98b 0478 8d28 f227 4f7f f370
rb Pallen 7_20250702113941.pdf	47.3 kB	466c fb3a c65d fb4c 983c 5e26 3049 c4d5 576d 1fae 82ed 6720 5bc7 b76b b847 2bef

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-07-02	13:39	Skapat via API.
2025-07-02	13:40	Signerat David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Pallen 7 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 78.72.120.141



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