

# Årsredovisning 2020

BRF PAGEN 15

716421-7973



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PAGEN 15

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## 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.
- 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.

# 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen, som registrerades 1992-02-10, är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en *äkta* bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger tomträtten Pagen 15 i Västermalms församling, Stockholms stad. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i sju våningar med två butikslokaler och inredd vind.

Under året har 3 (2) lägenheter överlåtits. Av föreningens 40 lägenheter är 39 (39) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 (1) med hyresrätt. Pagen 15 har även två uthyrda lokaler. Den större lokalen hyrs ut till Coop, den mindre till snabbmatsrestaurangen Zócalo.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

### STYRELSEN

Styrelsen har sitt säte i Stockholm och har haft följande sammansättning:

Håkan Jönsson	Ordförande
Satu Jansson	Ekonomiansvarig
Anders Burholm	Sekreterare
Eva Gisela Bruem Cedergren	Ledamot
Jens Stanfield	Ledamot
Andreas Karlsson	Suppleant

### VALBEREDNING

Anders Ahliny och Dina Dervisevic.

### FIRMATECKNING

Föreningens firma är Brf Pagen 15 och tecknas av styrelsen - två i förening

## AUKTORISERAD REVISOR

Selver Krpuljevic

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Snabbmatsrestaurangen Zòcalo som öppnade i februari gick bra fram till att Corona-pandemin slog till. Föreningen (tillsammans med staten) har stöttat med halva hyran under andra kvartalet och har även beviljat anstånd med halva hyran under december 2020 samt januari och februari 2021.

Föreningen har undersökt möjligheterna att installera solceller på fastighetens tak. Tyvärr visade det sig att små takytor med fönster och andra hinder medför att installationen blir svår och ger dålig avkastning. Istället har tillsammans med Ellevio startats en energitredning för att se vilka andra möjligheter till effektivisering av el- och värmeförbrukning som finns. Ett första steg med installation av sensorer i utvalda lägenheter har påbörjats. Utvärdering och framtagning av eventuella förslag kommer att göras under 2021.

Renoveringen av husets fasader mot gatan har kompletterats under året och är i stort sett klar. Målning av taket kommer utföras under 2021.

Översvämningen i samband med störtregn under sommaren ledde till rensning av gesimsrännor samt översyn av avloppslösningen i källaren. En ombyggnad av sandfång, rör och toalett i källaren kan bli aktuell under 2021.

Beslut har tagits om ny belysning på gården vilken kommer att installeras under våren 2021.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 433 995	3 774 781	3 267 574	3 459 457
Resultat efter fin. poster	395 290	407 702	-368 194	381 809
Soliditet, %	76	76	74	76
Taxeringsvärde	127 800 000	127 800 000	104 600 000	104 600 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	478	478	438	438
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 293	2 317	2 399	2 422

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	14 168 927	-	-	14 168 927
Upplåtelseavgifter	9 471 228	-	-	9 471 228
Fond, yttre underhåll	1 731 683	-	3 049	1 734 732
Balanserat resultat	819 203	407 702	-3 049	1 223 856
Årets resultat	407 702	-407 702	395 290	395 290
<b>Eget kapital</b>	<b>26 598 743</b>	<b>0</b>	<b>395 290</b>	<b>26 994 033</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 223 856
Årets resultat	395 290
Totalt	<u>1 619 146</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	313 800
Balanseras i ny räkning	1 305 346
	<u>1 619 146</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		3 433 995	3 774 781
Rörelseintäkter		2	-8
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 433 997</b>	<b>3 774 773</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 235 413	-2 525 978
Övriga externa kostnader	8	-218 102	-261 210
Personalkostnader	9	-80 330	-78 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 824	-442 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 976 669</b>	<b>-3 308 637</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>457 328</b>	<b>466 136</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-62 038	-58 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 038</b>	<b>-58 434</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>395 290</b>	<b>407 702</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>395 290</b>	<b>407 702</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	30 802 326	31 166 646
Markanläggningar	12	861 740	912 428
Maskiner och inventarier	13	136 844	164 660
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 800 910</b>	<b>32 243 734</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 800 910</b>	<b>32 243 734</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		118 869	46 716
Övriga fordringar	14	1 161 315	1 194 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	361 168	352 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 641 352</b>	<b>1 593 908</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 918 297	1 147 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 918 297</b>	<b>1 147 702</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 559 649</b>	<b>2 741 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 360 559</b>	<b>34 985 344</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 640 155	23 640 155
Fond för yttre underhåll		1 734 732	1 731 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 374 887</b>	<b>25 371 838</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 223 856	819 203
Årets resultat		395 290	407 702
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 619 146</b>	<b>1 226 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 994 033</b>	<b>26 598 743</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	7 355 000
Övriga långfristiga skulder		111 300	111 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>111 300</b>	<b>7 466 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 280 000	0
Leverantörsskulder		190 891	174 249
Skatteskulder		15 161	13 081
Övriga kortfristiga skulder		150 029	137 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	619 144	595 614
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 255 225</b>	<b>920 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 360 559</b>	<b>34 985 344</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pagen 15 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 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	104 256	104 463
Hysesintäkter, lokaler	1 983 715	1 880 988
Intäktsreduktion	-247 142	-18 549
Årsavgifter, bostäder	1 481 244	1 479 696
Övriga intäkter	111 924	328 175
<b>Summa</b>	<b>3 433 997</b>	<b>3 774 773</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	31 506	13 928
Fastighetsskötsel	41 288	0
Snöskottning	4 900	28 903
Städning	31 927	273
Trädgårdsarbete	7 000	118 454
Övrigt	694	16 944
<b>Summa</b>	<b>117 315</b>	<b>178 502</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	296 299	223 915
<b>Summa</b>	<b>296 299</b>	<b>223 915</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Renovering av gatufasader	0	273 310
Övrigt	0	37 442
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>310 751</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	93 804	110 910
Sophämtning	76 395	60 440
Uppvärmning	575 575	577 390
Vatten	101 583	96 366
<b>Summa</b>	<b>847 357</b>	<b>845 105</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	49 088	25 139
Fastighetsförsäkringar	111 957	108 351
Fastighetsskatt	245 160	243 080
Kabel-TV	9 237	32 134
Tomträttsavgälder	559 000	559 000
<b>Summa</b>	<b>974 442</b>	<b>967 705</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	344	0
Juridiska kostnader	12 500	0
Kameral förvaltning	76 153	173 737
Revisionsarvoden	24 046	23 804
Övriga förvaltningskostnader	105 059	63 669
<b>Summa</b>	<b>218 102</b>	<b>261 210</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	15 330	13 632
Styrelsearvoden	65 000	65 000
<b>Summa</b>	<b>80 330</b>	<b>78 632</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	61 956	57 847
Övriga räntekostnader	82	602
<b>Summa</b>	<b>62 038</b>	<b>58 449</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	39 615 000	39 615 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 615 000</b>	<b>39 615 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 448 354	-8 084 042
Årets avskrivning	-364 320	-364 312
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 812 674</b>	<b>-8 448 354</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>30 802 326</b>	<b>31 166 646</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 400 000	50 400 000
Taxeringsvärde mark	77 400 000	77 400 000
<b>Summa</b>	<b>127 800 000</b>	<b>127 800 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 013 810	1 013 810
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 013 810</b>	<b>1 013 810</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-101 382	-50 691
Årets avskrivning	-50 688	-50 691
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-152 070</b>	<b>-101 382</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>861 740</b>	<b>912 428</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	332 544	332 544
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>332 544</b>	<b>332 544</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-167 884	-140 684
Avskrivningar	-27 816	-27 200
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-195 700</b>	<b>-167 884</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>136 844</b>	<b>164 660</b>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 128 613	1 170 477
Skattekonto	32 702	24 495
<b>Summa</b>	<b>1 161 315</b>	<b>1 194 972</b>
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	12 480	12 480
Fastighetsskötsel	9 872	9 844
Försäkringspremier	37 923	36 117
Förvaltning	24 534	24 467
Kabel-TV	2 324	2 295
Räntor	969	4 379
Städning	7 482	7 462
Tomträtt	139 750	139 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 834	115 427
<b>Summa</b>	<b>361 168</b>	<b>352 220</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-10-25	0,50 %	3 360 000	3 395 000
Stadshypotek	2021-10-30	1,02 %	3 920 000	3 960 000
<b>Summa</b>			<b>7 280 000</b>	<b>7 355 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>7 280 000</i>	

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 750	16 750
El	9 930	8 456
Förutbetalda avgifter/hyror	479 638	465 629
Uppvärmning	73 416	73 863
Utgiftsräntor	6 682	0
Vatten	25 692	23 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 035	7 223
<b>Summa</b>	<b>619 144</b>	<b>595 614</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	44 571 000	44 571 000
<b>Summa</b>	<b>44 571 000</b>	<b>44 571 000</b>



# Underskrifter

Stockholm \_\_\_\_\_, 2021 - 05 - 05

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Burholm  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Eva Gisela Bruem Cedergren  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Håkan Jönsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jens Stanfield  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Satu Jansson  
Ekonomiansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Selver Krpuljevic  
Revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende