

# Årsredovisning 2025

## Brf Pagen 2 i Stockholm

769604-5843



 [r1pQSx9yMe-Hkba7Hx9kfl](#)

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Pagen 2 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pagen 2	2005	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 388 kvm och 2 lokaler om 413 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Magnus Thulin	Ordförande
Cecilia Tronner	Styrelseledamot
Fredrik Jacob Björkman	Styrelseledamot
Isabelle Fjelstrenius	Suppleant
Isabella Bolin	Styrelseledamot

Isabella Bolin avgick ur styrelsen 2026-01-08.

### Valberedning

Sabina Känsäkangas Björkman

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna i styrelsen

#### Revisorer

Per Engzell Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Vindslägenheter byggs
- 1991 ● Fastigheterna pålas och grundförstärks
- 1995 ● Stambyte, el-stigare samt fönsterrenovering
- 2011 ● Fasadrenovering mot gården
- 2016 ● Takrenovering
- 2019 ● Byte av värmecentral
- 2021 ● Värmejustering
- 2023 ● Renovering av stuprännor  
Lagning och polering av marmorgolv i trapphus  
Renovering av portar inkl. dörrautomatik mot gata

#### Avtal med leverantörer

Besiktning hiss	Dekra AB
Distributionsavtal tv/bredband	Tele2 AB
Ekonomisk förvaltning mm	Simpleko AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Takskottning	AW Jonaeson Bleckåplåtslageri AB
Trappstädning	Freska Sweden AB
Underhåll och reparation	Otis AB
Underhållsavtal undercentral.	Siemens AB

#### Övrig verksamhetsinformation

OVK genomförd och godkänd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Övriga uppgifter

En av lokalhyresgästerna har avflyttat under året och föreningen har, tillsammans med mäklare, arbetat med att hitta en ny aktör. Arbetet fortlöper under 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2026 är beloppet 1 480 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 är 592 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 innebär 5 920 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 931 437	1 965 450	2 143 989	1 484 588
Resultat efter fin. poster	444 652	408 089	455 233	-70 832
Soliditet (%)	70	70	69	68
Yttre fond	114 922	180 913	287 580	331 000
Taxeringsvärde	81 618 000	83 101 000	83 101 000	83 101 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	576	571	571
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,9	40,7	36,9	53,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 383	11 383	11 383	12 104
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 773	8 773	8 773	9 328
Sparande / kvm totalyta, kr	391	451	456	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	13	31	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	186	175	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	27	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	226	228	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,47	1,22	0,84
Räntekänslighet (%)	18,96	19,77	19,92	21,18

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet 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 för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	30 788 250	-	-	30 788 250
Upplåtelseavgifter	6 419 572	-	-	6 419 572
Fond, yttre underhåll	180 913	-	-65 991	114 922
Avgår				
försäljningskostnader upplåtelse	-268 153	-	-	-268 153
Balanserat resultat	1 157 585	408 089	65 991	1 631 665
Årets resultat	408 089	-408 089	444 652	444 652
<b>Eget kapital</b>	<b>38 686 256</b>	<b>0</b>	<b>444 652</b>	<b>39 130 907</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 631 665
Årets resultat	444 652
<b>Totalt</b>	<b>2 076 316</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 076 316
	<b>2 076 316</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 931 438	1 965 450
Övriga rörelseintäkter	3	102 713	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 034 151</b>	<b>1 965 451</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-898 788	-949 879
Övriga externa kostnader	9	-119 822	-119 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 208	-260 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 278 818</b>	<b>-1 329 603</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>755 333</b>	<b>635 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 243	4 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-321 924	-232 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-310 681</b>	<b>-227 758</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>444 652</b>	<b>408 089</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>444 652</b>	<b>408 089</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	52 708 197	52 968 405
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 708 197</b>	<b>52 968 405</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 708 197</b>	<b>52 968 405</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		48 599	5 006
Övriga fordringar	13	91 011	12 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 494	113 561
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 104</b>	<b>130 649</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 560 873	2 516 128
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 560 873</b>	<b>2 516 128</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 819 978</b>	<b>2 646 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 528 174</b>	<b>55 615 182</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 939 669	36 939 669
Fond för yttre underhåll		114 922	180 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 054 591</b>	<b>37 120 582</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 631 665	1 157 585
Årets resultat		444 652	408 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 076 316</b>	<b>1 565 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 130 907</b>	<b>38 686 256</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 800 000	2 000 000
Övriga långfristiga skulder		310 000	722 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 110 000</b>	<b>2 722 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 000 000	13 800 000
Leverantörsskulder		50 436	51 018
Skatteskulder		7 133	8 448
Övriga kortfristiga skulder		21 426	69 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	208 272	277 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 287 267</b>	<b>14 206 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 528 174</b>	<b>55 615 182</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	755 333	635 847
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	260 208	260 208
	<b>1 015 541</b>	<b>896 055</b>
Erhållen ränta	7 399	4 825
Erlagd ränta	-319 941	-226 497
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>702 999</b>	<b>674 384</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 895	-26 323
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-116 859	9 906
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>457 245</b>	<b>657 967</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Depositioner	-412 500	-102 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-412 500</b>	<b>-102 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>44 745</b>	<b>555 467</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 516 128</b>	<b>1 960 661</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 560 873</b>	<b>2 516 128</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pagen 2 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,86 %
Om- och tillbyggnad	5,00 %

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	777 600	777 600
Årsavgifter balkonger	20 664	15 624
Hysesbortfall	0	-50 000
Hysesintäkter, lokaler	1 097 971	1 205 736
Övriga intäkter	35 203	5 842
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	10 648
<b>Summa</b>	<b>1 931 438</b>	<b>1 965 450</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	10 250	0
Övriga intäkter	2	1
Återvunnen moms 2019-2020	92 461	0
<b>Summa</b>	<b>102 713</b>	<b>1</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	12 813	0
Städning	26 025	16 286
Besiktning och service	72 464	50 866
Trädgårdsarbete	399	4 435
Snöskottning	2 702	5 165
<b>Summa</b>	<b>114 403</b>	<b>76 752</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 946	16 607
<b>Summa</b>	<b>36 946</b>	<b>16 607</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	144 111
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>144 111</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	36 551	23 711
Uppvärmning	330 050	334 273
Vatten	56 018	49 398
Sophämtning	51 571	88 442
<b>Summa</b>	<b>474 190</b>	<b>495 824</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	84 868	61 660
Kabel-TV	42 548	16 425
Fastighetsskatt	145 832	138 500
<b>Summa</b>	<b>273 248</b>	<b>216 585</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	297	802
Övriga förvaltningskostnader	33 191	20 743
Revisionsarvoden	17 652	18 794
Ekonomisk förvaltning	67 213	68 529
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 470	10 648
<b>Summa</b>	<b>119 822</b>	<b>119 516</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	321 924	232 256
Övriga räntekostnader	0	328
<b>Summa</b>	<b>321 924</b>	<b>232 584</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 866 433	57 866 433
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 866 433</b>	<b>57 866 433</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 898 028	-4 637 820
Årets avskrivning	-260 208	-260 208
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 158 236</b>	<b>-4 898 028</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>52 708 197</b>	<b>52 968 405</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 009 500</i>	<i>27 009 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 600 000	33 800 000
Taxeringsvärde mark	43 018 000	49 301 000
<b>Summa</b>	<b>81 618 000</b>	<b>83 101 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 688	18 688
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 688</b>	<b>18 688</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 688	-18 688
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 688</b>	<b>-18 688</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 011	12 082
<b>Summa</b>	<b>91 011</b>	<b>12 082</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 729	26 286
Försäkringspremier	58 231	55 991
Kabel-TV	10 771	10 637
Räntor	0	4 284
Förvaltning	16 919	16 363
Inkomsträntor	3 844	0
<b>Summa</b>	<b>119 494</b>	<b>113 561</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-09-15	2,54 %	3 800 000	3 800 000
Nordea	2025-09-17	0,73 %		10 000 000
Nordea	2026-04-15	4,42 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2028-09-20	2,73 %	5 000 000	
Nordea	2026-09-17	2,43 %	5 000 000	
<b>Summa</b>			<b>15 800 000</b>	<b>15 800 000</b>
Varav kortfristig del			7 000 000	13 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 800 000 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 466	0
Städning	2 442	0
El	6 393	2 565
Uppvärmning	43 412	43 498
Utgiftsräntor	18 953	21 254
Vatten	9 160	8 242
Avfallshantering	0	13 144
Förutbetalda avgifter/hyror	106 946	170 951
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
<b>Summa</b>	<b>208 272</b>	<b>277 154</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

33 200 000

**2024-12-31**

33 200 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Den 25 mars 2026 ingick föreningen ett hyresavtal med Kartbutiken avseende en av lokalerna i fastigheten. Hyrestiden är initialt 5 år med start den 1 september 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Magnus Thulin  
Ordförande

---

Cecilia Tronner  
Styrelseledamot

---

Fredrik Jacob Björkman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Engzell  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 08:01

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 19.05.2026 16:35

**DOCUMENT ID:**

Hkba7Hx9kfl

**ENVELOPE ID:**

r1pQsx9yMe-Hkba7Hx9kfl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pagen 2 i Stockholm, 769604-5843 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

ff1c4afd7057fba927e9f3178b9f9c4c00eaa6763dff6e0acd12b4ac2dca766c1696af1d50851692dd03db25cd87b053d43976badbddadeb34c58c8224b2d66

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant





eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Magnus Thulin</b> Pmthulin81@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:59 19.05.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.66.82
<b>2. CECILIA TRONNER</b> cecilia.tronner@ssab.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:46 21.05.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 146.81.200.62
<b>3. FREDRIK BJÖRKMAN</b> fjbjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:56 21.05.2026 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.1.37
<b>4. Per Engzell</b> per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 08:01 22.05.2026 07:59	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pagen 2 i Stockholm, org.nr 769604-5843

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pagen 2 i Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pagen 2 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 08:01

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 19.05.2026 16:35

**DOCUMENT ID:**

SJ67BlcJGe

**ENVELOPE ID:**

HkTXHeqJzg-SJ67BlcJGe

**DOCUMENT NAME:**

Rev.ber. Brf Pagen 2 i Stockholm.pdf

2 pages

**SHA-512:**

5c799b13ec3b5056e4d275bed0083edae078883cb336fc

1335627f662968b9c16ae073a1781fb32fe72ec337a828

8d3697073e560af8df7dcb62e43597481e65

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	22.05.2026 08:01	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	22.05.2026 08:01	Low	IP: 46.22.125.130

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed