

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i
Nykvarn

769635-9897

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pappers bruket i Nykvarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 maj 2018.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Catarina Rundelius

Matti Haikonen

Malin Kindholm

Mikael Can

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

2026

2026

Styrelsesuppleanter

Mikael Kallin

Emil Andersson

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Ordinarie revisorer

Michael Hertin

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Ann-Christine Nilsson

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Fastigheter

Föreningen bildades 2018 och förvärvade i samband med detta fastigheterna Limpenseln 4, Lackpenseln 1 och Lackpenseln 4 i Nykvarn, med adress Bruksgatan 1, 2 och 6. Fastigheterna innehåses med äganderätt (friköpta). När förvärven gjordes innehöll fastigheterna sammanlagt 21 lägenheter fördelat på tre huskroppar. Därefter genomfördes omfattande renoveringar av byggnaderna och lägenheterna, och 4 nya lägenheter byggdes på vinden och i källaren på Bruksgatan 6.

Under 2019 påbörjades byggnationen av totalt 14 lägenheter i tre nya huskroppar på Bruksgatan 1, tillsammans med nya parkerings- och carportplatser samt en pool. Byggnationen färdigställdes under 2020.

Den tredje och avslutande etappen omfattade 18 nya lägenheter på Bruksgatan 6 och färdigställdes 2021.

Underhåll

De tre ursprungliga husen på Bruksgatan 1, 2 och 6 är uppförda mellan 1929 - 1951. Inför förvärven av fastigheterna genomfördes besiktningar av respektive byggnad för att identifiera dess underhålls- och reparationsbehov. Utifrån besiktningsmannens noteringar har följande åtgärder utförts under året. Utöver löpande underhåll av fönster bedöms inte något ytterligare underhållsbehov föreligga under de närmaste åren. Någon underhållsplan har av den anledningen inte tagits fram.

Genomförda renoveringar 2018:

- Stambyte och renovering av badrum i alla lägenheter
- Nya tak, alla byggnader
- Reparation och infärgning av fasad, alla byggnader
- Renovering av fönster, alla byggnader
- Dränering, alla byggnader
- Ny värmecentral i en byggnad och komplettering av värmesystem i övriga två
- Nya el-stigar i alla byggnader samt byte av elcentral i lägenheterna (automatsäkring)
- Nya el-mätare
- Renovering av trapphus, alla byggnader
- Renovering av tvättstugor, alla byggnader
- Ny ventilation (mekanisk frånluft), alla byggnader
- Nybyggnation av totalt fyra lägenheter på vind och i källare i en byggnad

Laddstolpar

- 11 st laddstolpar har installerats under vintern 2023/24

Lägenheter

Antalet lägenheter uppgår till 57 st, varav 56 upplåts med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Till byggnaderna hör också utvändiga parkeringsplatser och carport-platser som hyrs ut till föreningens medlemmar samt en gemensam pool på Bruksgatan 1. Den totala lägenhetsarean uppgår till cirka 3 602 m².

Antal	Typ	Total yta, m ²
3	1 Rum och kök	95
31	2 Rum och kök	1 520
11	3 Rum och kök	807
12	4 Rum och kök	1 180

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med PJT Allservice AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel och med Kvalitetsbostäder Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	73
Antal tillkommande medlemmar	8
Antal avgående medlemmar	<u>-10</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	71

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört större underhållsåtgärder och investeringar i värmesystemet.

Styrelsen har beslutat att från och med den 1 januari 2026 höja årsavgiften med 6%. Höjningen genomförs med anledning av de senaste årens kraftigt ökade fastighetskostnader.

Ekonomi

Föreningens ekonomi visar på ett underskott för räkenskapsåret. Exklusive avskrivningar uppgår förlusten till -282 tkr, vilket förklaras av underhållskostnaderna hänförliga till värmesystemet som påverkat resultatet med -430 tkr.

I enlighet med den ekonomiska planen tar föreningen inte ut årsavgifter för att täcka avskrivningar på föreningens byggnader. Detta då avskrivningarna endast utgör en bokföringsmässig kostnad och inte motsvaras av någon faktisk utbetalning. Årsavgifterna syftar istället till att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor och avsättningar för framtida underhåll.

Föreningen har god likviditet tack vare tidigare års överskott.

Uppskjuten skatt

Föreningen har förvärvat fastigheterna till priser som understiger tillgångarnas marknadsvärde genom så kallad paketering. Detta innebär att fastigheterna har varit föremål för underprisöverlåtelse. Därmed finns det uppskjutna skatteskulder i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheterna. Per 2025-12-31 uppgår den uppskjutna skatteskulden hänförlig till fastigheterna till cirka 4,3 mkr. Eftersom föreningens avsikt med innehavet är att långsiktigt äga och upplåta dem till sina medlemmar förväntas den uppskjutna skatten inte realiseras och redovisas därför inte som en skuld i årsredovisningen.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 920	2 686	2 689	2 724
Årets resultat	-2 561	-2 378	-1 988	-1 804
Årets resultat exkl. avskrivningar	-282	-106	261	445
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	686	688	688
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 530	13 530	13 530	13 530
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 655	13 655	13 913	13 913
Sparande per kvm (kr/kvm)	41	-29	73	123
Räntekänslighet (%)	19	20	20	20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	266	252	212	258
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	91	90	88

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 475 300	514 000	-7 224 017	-2 377 551	83 387 732
Disposition av föregående års resultat:			-2 377 551	2 377 551	0
Årets resultat				-2 561 734	-2 561 734
Belopp vid årets utgång	92 475 300	514 000	-9 601 568	-2 561 734	80 825 998

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 601 568
årets förlust	-2 561 734
	-12 163 302

behandlas så att i ny räkning överföres	-12 163 302
	-12 163 302

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 920 338 2 920 338	2 685 663 2 685 663
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 097 485	-1 503 318
Övriga externa kostnader	4	-192 241	-224 893
Personalkostnader	5	-75 170	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 279 343 -4 644 239	-2 271 499 -4 075 014
Rörelseresultat		-1 723 901	-1 389 351
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 013	40 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-844 847 -837 834	-1 028 538 -988 200
Resultat efter finansiella poster		-2 561 735	-2 377 551
Resultat före skatt		-2 561 735	-2 377 551
Årets resultat		-2 561 734	-2 377 551

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	127 159 700	129 199 533
Inventarier	7	45 524	53 784
		127 205 224	129 253 317
Summa anläggningstillgångar		127 205 224	129 253 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		549 493	508 519
Övriga kortfristiga fordringar		10 235	81 722
Förutbetalda kostnader		34 476	33 171
		594 204	623 412
<i>Kassa och bank</i>		2 979 226	3 469 865
Summa omsättningstillgångar		3 573 430	4 093 277
SUMMA TILLGÅNGAR		130 778 654	133 346 594

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 989 300	92 989 300
		92 989 300	92 989 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 601 568	-7 224 018
Årets resultat		-2 561 734	-2 377 551
		-12 163 302	-9 601 569
Summa eget kapital		80 825 998	83 387 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	12 700 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		12 700 000	18 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	36 036 000	30 036 000
Leverantörsskulder		165 768	210 390
Övriga kortfristiga skulder		67 621	67 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	983 267	944 969
Summa kortfristiga skulder		37 252 656	31 258 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 778 654	133 346 594

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 723 900	-1 389 351
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	2 279 343	2 271 499
Erhållen ränta	7 013	40 338
Erlagd ränta	-843 973	-1 033 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-281 517	-111 181
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-40 974	-54 697
Förändring av kortfristiga fordringar	70 182	-30 255
Förändring av leverantörsskulder	-44 622	165 696
Förändring av kortfristiga skulder	37 542	151 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-259 389	121 179
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-231 250	-355 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231 250	-355 008
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser/upplåtelseavgifter	0	1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 900 000
Årets kassaflöde	-490 639	1 666 171
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 469 865	1 803 694
Likvida medel vid årets slut	2 979 226	3 469 865

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader	:
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	20-50 år
Ledningssystem	40-50 år
Övrigt	15-30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt

Årets resultat

Årets resultat efter skatt exklusive avskrivningar (ej kassaflödespåverkande)

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 577 588	2 449 851
Hyror bostäder	63 346	59 640
Hyror carport- och parkeringsplatser	275 088	170 323
Felparkerings- och påminnelseavgifter	4 316	5 849
	2 920 338	2 685 663

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	404 979	383 453
Värme	303 431	311 809
Vatten	250 951	209 477
Avfall	94 316	96 026
Fastighetsskötsel	209 866	266 135
Reparation och underhåll	724 022	103 028
Förbrukningsinventarier	0	6 484
Förbrukningsmaterial	2 662	6 980
Försäkring	102 123	97 426
Övriga fastighetskostnader	5 135	22 500
	2 097 485	1 503 318

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	24 375	19 375
Redovisningstjänster	115 000	106 252
Fastighetsavgift	34 480	17 060
Bankkostnader	5 180	5 114
Programvaror	12 306	15 527
Mäklararvode, annonsering	0	60 828
Övrigt	900	736
	192 241	224 892

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	57 200	57 300
Arbetsgivaravgifter	17 970	18 004
	75 170	75 304

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 061 021	139 706 013
Inköp	231 250	355 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 292 271	140 061 021
Ingående avskrivningar	-10 861 488	-8 598 249
Årets avskrivningar	-2 271 083	-2 263 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 132 571	-10 861 488
Utgående redovisat värde	127 159 700	129 199 533

Not 7 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 599	82 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 599	82 599
Ingående avskrivningar	-28 815	-20 555
Årets avskrivningar	-8 260	-8 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 075	-28 815
Utgående redovisat värde	45 524	53 784

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare / villkorsändringsdag	Lånebelopp	Räntesats % 2025-12-31
SEB / 2026-06-28	5 797 000	2,37
SEB / 2026-05-28	6 000 000	2,39
SEB / 2026-05-28	6 000 000	1,19
SEB / 2026-01-28	12 700 000	1,18
SEB / 2026-10-28	16 160 000	2,34
SEB / 2026-12-28	2 079 000	2,36
	48 736 000	

Föreningens lån om 12,7 mkr med villkorsändringsdag 2026-01-28 har förlängts efter räkenskapsårets utgång och redovisas därför som en långfristig skuld. Övriga lån redovisas som kortfristiga då de förfaller inom ett år efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckning	48 736 000	48 736 000
	48 736 000	48 736 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 48 736 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Lån som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 700 000	18 700 000
	12 700 000	18 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	36 036 000	30 036 000
	36 036 000	30 036 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	773 404	728 762
El	68 179	81 515
Fjärrvärme	33 809	32 556
Revisionsarvode	20 000	15 000
Ränta	10 604	9 730
Styrelsearvode och arbetsgivaravgifter	77 272	77 406
	983 268	944 969

Årsredovisningen beslutades den 29 april 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Catarina Rundelius
Ordförande

Matti Haikonen

Malin Kindholm

Mikael Can

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Hertin
Revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPERSBRUKET I NYKVARN 769635-9897 Sverige

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPERSBRUKET I NYKVARN 769635-9897 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 22:59:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Catarina Rundelius

Catarina Rundelius

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.72.50

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 13:58:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTI HAIKONEN

Matti Haikonen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.57.49

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 07:45:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN KINDHOLM

Malin Kindholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.6.177

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 16:36:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Can

Mikael Can

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.218.224

MICHAEL HERTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-12 04:38:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Michael Hertin

Michael Hertin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.65.132.24