

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i
Nykvarn

769635-9897

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Adrian Jelveh

Arvin Jelveh

Gösta Carlberg

Valda t.o.m. årsstämman

2023

2023

2023

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Inget styrelsearvode har utgått.

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor: Niklas Jonsson

Valda t.o.m. årsstämman

2023

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 innehas 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. Därmed är den planerade nybyggnationen helt slutförd.

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.

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

Lägenheter

Antalet lägenheter uppgår till 57 st, varav 55 upplåts med bostadsrätt och 2 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	1520
11	3 Rum och kök	807
12	4 Rum och kök	1180

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med PJT Allservice AB avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antal tillkommande medlemmar	4
Antal avgående medlemmar	<u>-5</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	73

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 2022-12-31 uppgår den uppskjutna skatteskulden hänförlig till fastigheterna till cirka 7,0 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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 724	2 278	1 424	1 080
Årets resultat (tkr)	-1 804	-1 273	-951	-637
Årets resultat exkl. avskrivningar (tkr)	445	545	298	89
Årsavgift per m ² bostadsyta (kr)	688	688	688	688
Energikostnad per m ² bostadsyta (kr)	258	195	194	213
Insats per m ² bostadsyta (kr)	26 003	26 003	23 764	22 539
Lån per m ² bostadsyta (kr) (1)	13 530	13 530	7 503	12 877
Genomsnittlig låneränta (%)	1,26	1,24	1,40	1,32
Sparande per m ² bostadsyta (kr)	164	162	134	84

(1) Under 2020 färdigställdes byggnationen av totalt 990 m² ny bostadsyta. Det nya banklånet om 12,7 mkr avseende dessa lägenheter betalades inte ut förrän i början av 2021. Inräknat det nya banklånet uppgick lån per m² bostadsyta till 12 857 kr 2020.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 089 300	-2 158 909	-1 272 512	87 657 879
Disposition av föregående års resultat:		-1 272 512	1 272 512	0
Årets resultat			-1 804 185	-1 804 185
Belopp vid årets utgång	91 089 300	-3 431 421	-1 804 185	85 853 694

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 431 420
årets förlust	-1 804 185
	-5 235 605
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 235 605
	-5 235 605

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 724 114 2 724 114	2 277 851 2 277 851
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 489 564	-1 091 334
Övriga externa kostnader	4	-174 224	-161 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 248 778 -3 912 566	-1 817 319 -3 070 521
Rörelseresultat		-1 188 452	-792 670
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 733 -615 733	-479 842 -479 842
Resultat efter finansiella poster		-1 804 185	-1 272 512
Resultat före skatt		-1 804 185	-1 272 512
Årets resultat		-1 804 185	-1 272 512

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	133 267 204	135 504 969
Inventarier	6	71 586	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		133 338 790	135 504 969
Summa anläggningstillgångar		133 338 790	135 504 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		473 545	458 132
Övriga kortfristiga fordringar		564 294	555 017
Förutbetalda kostnader		26 670	25 137
		1 064 509	1 038 286
<i>Kassa och bank</i>		1 217 675	888 801
Summa omsättningstillgångar		2 282 184	1 927 087
SUMMA TILLGÅNGAR		135 620 974	137 432 056

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

91 089 300

91 089 300

91 089 300

91 089 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 431 420

-2 158 909

Årets resultat

-1 804 185

-1 272 512

-5 235 605

-3 431 421

Summa eget kapital

85 853 695

87 657 879

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

48 736 000

48 736 000

Summa långfristiga skulder

48 736 000

48 736 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

85 254

135 344

Aktuella skatteskulder

59 560

57 760

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

886 465

845 073

Summa kortfristiga skulder

1 031 279

1 038 177

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

135 620 974

137 432 056

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:

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	20-50 år
Ledningssystem	40-50 år
Övrigt	15-30 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, uträngas 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

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med total bostadsyta.

Genomsnittlig låneränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittligt utestående banklån.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat plus avskrivningar och kostnader för planerat och periodiskt underhåll dividerat med total bostadsyta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 410 386	2 011 781
Hyor bostäder	155 540	139 605
Hyor carport- och parkeringsplatser	156 000	126 465
Felparkeringsavgifter	2 188	0
	2 724 114	2 277 851

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	615 339	387 588
Värme	160 815	172 544
Vatten	150 052	140 779
Avfall	83 815	69 440
Fastighetsskötsel	243 548	217 421
Reparation och underhåll	144 932	38 320
Förbrukningsmaterial	12 586	1 516
Försäkring	78 477	63 726
	1 489 564	1 091 334

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	26 750	18 875
Redovisningstjänster	106 252	106 250
Föreningsavgifter	3 619	3 526
Fastighetsavgift	30 380	29 180
Bankkostnader	4 468	3 534
Programvaror	1 534	0
Osäkra hyres- och avgiftsfordringar	0	500
Övrigt	1 221	3
	174 224	161 868

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 625 300	109 236 985
Inköp	0	10 689 343
Omklassificeringar	0	19 698 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 625 300	139 625 300
Ingående avskrivningar	-4 120 331	-2 303 012
Årets avskrivningar	-2 237 765	-1 817 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 358 096	-4 120 331
Utgående redovisat värde	133 267 204	135 504 969

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	82 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 599	0
Årets avskrivningar	-11 013	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 013	0
Utgående redovisat värde	71 586	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	19 698 972
Under året genomförda omfördelningar	0	-19 698 972
Utgående nedlagda kostnader	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare / villkorsändringsdag	Lånebelopp	Räntesats % 2022-12-31
SEB / 2023-03-15	5 797 000	3,37
SEB / 2023-05-28	6 000 000	1,22
SEB / 2026-05-28	6 000 000	1,19
SEB / 2026-01-28	12 700 000	1,18
SEB / 2025-10-28	16 160 000	1,21
SEB / 2023-12-28	2 079 000	1,44
	48 736 000	

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckning	48 736 000	48 736 000
	48 736 000	48 736 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	680 133	679 527
El	158 341	118 958
Värme	22 260	14 859
Byggkostnader	0	9 750
Revisionsarvode	15 000	15 000
Ränta	8 857	6 978
Övrigt	1 875	0
	886 466	845 072

Nykvarn den dag som framgår av vår underskrift.

Adrian Jelveh

Arvin Jelveh

Gösta Carlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm den dag som framgår av vår underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i
Nykvarn**
769635-9897

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPERSBRUKET I NYKVARN 769635-9897 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADRIAN JELVEH

Adrian Jelveh

2023-03-02 20:43:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARVIN JELVEH

Arvin Jelveh

2023-02-27 16:44:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Gösta Carlberg

2023-02-27 18:36:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

2023-03-16 16:00:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post