

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn

769635-9897

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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  
Max Broberg  
Matti Haikonen  
Marie Enander

*Valda t.o.m. årsstämman*

2024  
2024  
2024  
2024

#### *Styrelsesuppleanter*

Annika Ladstedt

*Valda t.o.m. årsstämman*

2024

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

#### *Ordinarie revisorer*

Michael Hertin

*Valda t.o.m. årsstämman*

2024

#### *Valberedning*

Håkan Magnusson

*Valda t.o.m. årsstämman*

2024

### 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. 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 m<sup>2</sup>.

Antal	Typ	Total yta, m <sup>2</sup>
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 och fastighetsskötsel och med Kvalitetsbostäder Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	73
Antal tillkommande medlemmar	13
Antal avgående medlemmar	<u>-13</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	73

## Ekonomi

Föreningens ekonomi visar på ett underskott för räkenskapsåret, vilket var väntat och beror på avskrivningar på föreningens byggnader. Utan avskrivningarna redovisar föreningen istället en vinst om 261 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.

## 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 2023-12-31 uppgår den uppskjutna skatteskulden hänförlig till fastigheterna till cirka 6,4 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 689	2 724	2 278	1 424
Årets resultat	-1 988	-1 804	-1 273	-951
Årets resultat exkl. avskrivningar	261	445	545	298
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	688	688	688	688
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 530	13 530	13 530	7 503
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 913	13 913	13 913	7 830
Sparande per kvm (kr/kvm)	73	123	151	126
Räntekänslighet (%)	20	20	24	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	258	195	194
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	88	93

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	91 089 300	-3 431 421	-1 804 185	<b>85 853 694</b>
Disposition av föregående års resultat:		-1 804 185	1 804 185	<b>0</b>
Årets resultat			-1 988 412	<b>-1 988 412</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>91 089 300</b>	<b>-5 235 606</b>	<b>-1 988 412</b>	<b>83 865 282</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 235 605
årets förlust	-1 988 412
	<b>-7 224 017</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 224 017
	<b>-7 224 017</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 688 566	2 724 114
Övriga rörelseintäkter		104 963	0
		<b>2 793 529</b>	<b>2 724 114</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 394 199	-1 489 564
Övriga externa kostnader	4	-191 167	-174 224
Personalkostnader	5	-68 995	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 249 695	-2 248 778
		<b>-3 904 056</b>	<b>-3 912 566</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 110 527</b>	<b>-1 188 452</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 502	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 386	-615 733
		<b>-877 884</b>	<b>-615 733</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 988 411</b>	<b>-1 804 185</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 988 411</b>	<b>-1 804 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 988 412</b>	<b>-1 804 185</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	131 107 764	133 267 204
Inventarier	7	62 044	71 586
		<b>131 169 808</b>	<b>133 338 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 169 808</b>	<b>133 338 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		453 822	473 545
Övriga kortfristiga fordringar		53 553	564 294
Förutbetalda kostnader		31 085	26 670
		<b>538 460</b>	<b>1 064 509</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 803 694	1 217 675
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 342 154</b>	<b>2 282 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 511 962</b>	<b>135 620 974</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 089 300	91 089 300
		<b>91 089 300</b>	<b>91 089 300</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 235 605	-3 431 420
Årets resultat		-1 988 412	-1 804 185
		<b>-7 224 017</b>	<b>-5 235 605</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 865 283</b>	<b>85 853 695</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	34 860 000	48 736 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 860 000</b>	<b>48 736 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	13 876 000	0
Leverantörsskulder		44 694	85 254
Aktuella skatteskulder		26 054	59 560
Övriga kortfristiga skulder		2 838	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	837 093	886 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 786 679</b>	<b>1 031 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 511 962</b>	<b>135 620 974</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 110 527	-1 188 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 249 695	2 248 778
Erhållen ränta	24 502	0
Erlagd ränta	-896 402	-613 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>267 268</b>	<b>446 490</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	19 723	-15 413
Förändring av kortfristiga fordringar	506 326	-10 810
Förändring av leverantörsskulder	-40 560	-50 090
Förändring av kortfristiga skulder	-86 025	41 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>666 732</b>	<b>411 473</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-80 713	-82 599
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 713</b>	<b>-82 599</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>586 019</b>	<b>328 874</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 217 675	888 801
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 803 694</b>	<b>1 217 675</b>

## 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, utranteras 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.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 410 392	2 410 386
Hyror bostäder	112 933	155 540
Hyror carport- och parkeringsplatser	155 775	156 000
Felparkeringsavgifter	9 466	2 188
	<b>2 688 566</b>	<b>2 724 114</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	410 031	615 339
Värme	175 847	160 815
Vatten	176 100	150 052
Avfall	86 922	83 815
Fastighetsskötsel	245 576	243 548
Reparation och underhåll	158 520	144 932
Förbrukningsinventarier	23 795	0
Förbrukningsmaterial	7 028	12 586
Försäkring	88 840	78 477
TV, bredband	21 540	0
	<b>1 394 199</b>	<b>1 489 564</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	22 875	26 750
Redovisningstjänster	106 252	106 252
Föreningsavgifter	5 730	3 619
Fastighetsavgift	47 320	30 380
Bankkostnader	3 782	4 468
Programvaror	5 208	1 534
Övrigt	0	1 221
	<b>191 167</b>	<b>174 224</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	0
Arbetsgivaravgifter	16 495	0
	<b>68 995</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 625 300	139 625 300
Inköp	80 713	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 706 013</b>	<b>139 625 300</b>
Ingående avskrivningar	-6 358 096	-4 120 331
Årets avskrivningar	-2 240 153	-2 237 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 598 249</b>	<b>-6 358 096</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 107 764</b>	<b>133 267 204</b>

### Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 599	0
Inköp	0	82 599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 599</b>	<b>82 599</b>
Ingående avskrivningar	-11 013	0
Årets avskrivningar	-9 542	-11 013
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 555</b>	<b>-11 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 044</b>	<b>71 586</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare / villkorsändringsdag	Lånebelopp	Räntesats % 2023-12-31
SEB / 2024-06-28	5 797 000	4,83
SEB / 2024-05-28	6 000 000	4,84
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 / 2024-12-28	2 079 000	4,74
	<b>48 736 000</b>	

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För egna skulder</b>		
Fastighetsinteckning	48 736 000	48 736 000
	<b>48 736 000</b>	<b>48 736 000</b>

### 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.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 860 000	48 736 000
	<b>34 860 000</b>	<b>48 736 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 876 000	0
	<b>13 876 000</b>	<b>0</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	654 633	680 133
El	58 964	158 341
Fjärrvärme	24 643	22 260
Revisionsarvode	15 000	15 000
Ränta	14 859	8 857
Styrelsearvode och arbetsgivaravgifter	68 995	0
Övrigt	0	1 875
	<b>837 094</b>	<b>886 466</b>

Nykvarn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Catarina Rundelius  
Ordförande

Max Broberg

Marie Enander

Matti Haikonen

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

Michael Hertin  
Revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPERSBRUKET I NYKVARN** 769635-9897 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-06-04 15:32:27 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Catarina Rundelius

Datum

Catarina Rundelius

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 2.248.135.119

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-06-07 14:11:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTI HAIKONEN

Datum

Matti Haikonen

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.66.2.124

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-06-12 13:30:27 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE ENANDER

Datum

Marie Enander

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.66.2.101

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-06-07 15:16:18 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Max Mattias Broberg

Datum

Max Broberg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 2.248.135.138

**MICHAEL HERTIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-06-04 15:08:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Michael Hertin

Datum

Michael Hertin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.230.193.163