

Årsredovisning
för
BRF Papperskniven 4
716443-9239

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

Styrelsen för BRF Papperskniven 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen innehar tomträtten till Papperskniven 4 och nuvarande avtal sträcker sig över perioden 2022-04-01 till och med 2032-03-31. Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt, totalt 1210 kvm samt en hyreslokal på 51 kvm. Under året har det sålts tre lägenheter. Lokalen hyrs per 2022-06-01 av ZL Elevator AB.

Antal medlemmar i början av räkenskapsåret var 30 st

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret var 6 st

Antal nya medlemmar under räkenskapsåret var 4 st

Antal medlemmar vid utgången av räkenskapsåret var 28 st

Styrelsen

Styrelsen har under år 2023 haft följande sammansättning:

Anders Gallon	Ledamot	Ordförande
William Sundelin	Ledamot	Sekreterare
Julia Andén 2	Ledamot	Kassör
Jenny Forsén	Ledamot	
Casper Vahlström 1	Ledamot	
Per-Roger Normelli	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsangelägenheter samt avhållit protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif G. Rantatalo

Auktoriserad revisor, ordinarie

Förvaltning

Styrelsen har biträts av Botema Fastighets AB avseende ekonomisk förvaltning och även upprättat förslag till bokslut.

-
- 1 Utträdde ur styrelsen den 7 november 2023 till följd av försäljning av bostadsrätten till lägenhet nr 3 (1102).
 - 2 Utträdde ur styrelsen februari 2024 till följd av försäljning av bostadsrätten till lägenhet nr 7 (1202).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under våren 2023 genomfördes mindre reparationer av avrinningsrören på föreningens tak. Under vintern genomfördes underhåll och renovering av föreningens bergvärmeanläggning. Styrelsen fattade också beslut om att genomföra en stamspolning i fastigheten, vilken ska genomföras under våren 2024.

Under 2023 fortsatte den ekonomiska utvecklingen med hög inflation och höjda räntor vilket lett till ökade kostnader även för föreningen, inte minst då ett av föreningens lån omförhandlades under året. Styrelsen har under året haft fokus på ekonomiska förutsättningar och att leverera ett positivt kassaflödesresultat. Bland annat har styrelsen under året tecknat ett nytt förmånligare avtal för internet och kabel-TV och genomfört en justering av hyran av föreningens lokal, hyran för förrådsutrymmen och avgiften för föreningens parkeringsplatser. Därutöver ansökte styrelsen om och fick det statliga elstödet för att kompensera för de höga elkostnaderna under förra vintern.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 225	1 068	1 060	1 039
Resultat efter finansiella poster	-123	-361	-80	31
Soliditet (%)	30	30	32	32
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	849	738	738	738
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	10 649	10 665	10 710	10 744
Skuldsättning per kvm totalyta *	10 218	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	45	30	0	0
Räntekänslighet(%)	12	14	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	271	328	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	79	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *:

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal från 2023

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 122 948 kronor efter avskrivningar.

Årets ekonomiska resultat innebär ett positivt kassaflödesresultat vilket innebär att föreningens ekonomi står starkare än för ett år sedan. Även under 2024 förväntas dock ökade kostnader till följd av justeringar av ytterligare ett av föreningens lån tillsammans med höjda taxor för vatten och avlopp. I december beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 20 procent för att täcka de förväntade kostnadsökningarna och skapa ekonomiska marginaler för föreningen för kommande år. Styrelsen kommer fortsatt att följa upp föreningens ekonomi kontinuerligt för att se till att ha en ekonomi i balans.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 523 324	1 837 305	-2 175 020	-361 424	5 824 185
Disp av föreg års resultat			-361 424	361 424	0
Förändring under året		136 899	-136 899	-122 948	-122 948
Ianspråktagande av fond		-154 600	154 600		0
Belopp vid årets utgång	6 523 324	1 819 604	-2 518 743	-122 948	5 701 237

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 518 742
årets förlust	-122 948
	-2 641 690
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	136 899
i ny räkning överföres	-2 778 589
	-2 641 690

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 224 913	1 068 240
Övriga rörelseintäkter	2	71 185	3 119
Summa rörelseintäkter		1 296 098	1 071 359
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-833 897	-950 524
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-64 738	-60 332
Avskrivningar	5	-244 252	-244 252
Summa rörelsekostnader		-1 142 887	-1 255 108
Rörelseresultat		153 211	-183 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 174	3 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 333	-180 749
Summa finansiella poster		-276 159	-177 675
Resultat efter finansiella poster		-122 948	-361 424
Årets resultat		-122 948	-361 424

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	17 684 048	17 928 300
Summa materiella anläggningstillgångar		17 684 048	17 928 300
Summa anläggningstillgångar		17 684 048	17 928 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		261 939	265 385
Övriga fordringar		83 332	18 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 144	83 933
Summa kortfristiga fordringar		430 415	367 450
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 005 337	900 953
Summa kassa och bank		1 005 337	900 953
Summa omsättningstillgångar		1 435 752	1 268 403
SUMMA TILLGÅNGAR		19 119 800	19 196 703

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 523 324

6 523 324

Fond för yttre underhåll

1 819 604

1 837 305

Summa bundet eget kapital

8 342 928

8 360 629

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 518 742

-2 175 019

Årets resultat

-122 948

-361 424

Summa ansamlad förlust

-2 641 690

-2 536 443

Summa eget kapital

5 701 238

5 824 186

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

0

8 965 000

Summa långfristiga skulder

0

8 965 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 885 000

3 940 000

Leverantörsskulder

34 840

35 496

Skatteskulder

1 752

511

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

496 970

431 510

Summa kortfristiga skulder

13 418 562

4 407 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 119 800

19 196 703

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-122 948	-361 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	245 493	244 252
Betald skatt	0	-2 330

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

122 545 -119 502

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 446	-265 385
Förändring av kortfristiga fordringar	-66 411	-18 161
Förändring av leverantörsskulder	-656	-4 799
Förändring av kortfristiga skulder	65 459	222 040

Kassaflöde från den löpande verksamheten

124 383 -185 807

Finansieringsverksamheten

Amortering	-20 000	-54 000
------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-20 000 -54 000

Årets kassaflöde

104 383 -239 807

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	900 953	1 140 760
Likvida medel vid årets slut	1 005 336	900 953

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärmeanläggning	20 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 027 379	893 374
Hyror lokaler	105 964	103 826
Hyra p-plats	12 000	12 000
Kabel-tv	34 200	25 080
Antennplats ej moms	45 372	31 692
Fast.skatt m moms	0	2 276
Öresutjämning	-2	-8
	1 224 913	1 068 240

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 722	3 119
Erhållna statliga bidrag	64 463	0
	71 185	3 119

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-137 854	-225 618
El	-270 215	-356 193
Vatten och avlopp	-71 571	-58 143
Sophämtning/renhållning	-21 333	-17 825
Obl besiktning	-2 146	-2 000
Hisservice	-29 610	-20 518
Övriga fastighetskostnader	-10 375	-15 564
Fastighetsförsäkring	-28 513	-27 612
Tomträttsavgäld	-161 700	-133 500
Kabel-tv	-18 022	-16 342
Fastighetsskatt	-36 521	-35 191
Markytor, trädgård	-898	-238
Bredband	-45 140	-41 780
	-833 898	-950 524

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-20 188	-19 425
Fastighetsförvaltning	-39 860	-35 956
Möteskostnader	-262	-1 000
Bankkostnader	-3 628	-3 151
Övr ext kostnader	-800	-800
	-64 738	-60 332

Not 5 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-212 174	-212 174
Ombyggnad	-32 078	-32 078
	-244 252	-244 252

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 217 484	21 217 484
Utgående anskaffningsvärde	21 217 484	21 217 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 449 568	-3 237 394
Årets avskrivningar enligt plan	-212 174	-212 174
Utgående avskrivning enligt plan	-3 661 742	-3 449 568
Planenligt restvärde vid årets slut	17 555 742	17 767 916
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 305 000	21 305 000
	21 305 000	21 305 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	505 000	505 000
	21 305 000	21 305 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	641 552	641 552
Utgående anskaffningsvärde	641 552	641 552

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-481 168	-449 090
Årets avskrivningar enligt plan	-32 078	-32 078
Utgående avskrivning enligt plan	-513 246	-481 168

Planenligt restvärde vid årets slut	128 306	160 384
--	----------------	----------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut

Byggnader	17 555 742	17 767 916
Ombyggnad	128 306	160 384
	17 684 048	17 928 300

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitutet.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 322842	3,440	2024-06-30	3 965 000	3 965 000
Handelsbanken 322843	1,1	2024-06-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 322841	4,910	2024-01-02	3 920 000	3 940 000
			12 885 000	12 905 000
Kortfristig skuld			12 885 000	3 940 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 055 000	15 055 000
	15 055 000	15 055 000

Underskrifter

Stockholm 2024

Jenny Forsén
Ledamot

John William Sundelin
Ledamot

Anders Gallon
Ordförande

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

Leif G Rantatalo
Auktoriserad revisor

