

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i
Nykvarn

769635-9897

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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
Annika Ladstedt

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Mikael Kallin

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Ordinarie revisorer

Michael Hertin

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Ann-Christine Nilsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

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 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	13
Antal avgående medlemmar	<u>-12</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	72

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av året har installationen av 11 st laddstolpar slutförts. Föreningen har även låtit installera ett nytt pooltak. Investeringarna uppgår till sammanlagt 355 tkr.

Föreningen har upplåtit en lägenhet med bostadsrätt och därigenom förstärkt likviditeten med drygt 1,8 mkr efter försäljningskostnader. I dagsläget återstår det en lägenhet som upplåts med hyresrätt.

Styrelsen har beslutat att från och med den 1 januari 2025 höja årsavgiften med 5% samt hyrorna för parkeringsplatser med 100 kr och carport med 200 kr per månad. Höjningarna har gjorts med anledning av de senaste årens kraftigt ökade fastighetskostnader och räntor.

Ekonomi

Se stycket *Väsentliga händelser under räkenskapsåret* ovan, angående beslutad höjning av årsavgifter och parkeringshyror.

Föreningens ekonomi visar på ett underskott för räkenskapsåret. Exklusive avskrivningar uppgår förlusten till -106 tkr, att jämföra med föregående år då resultatet exklusive avskrivningar var en vinst med 261 tkr. Skillnaden förklaras framförallt av att högre räntekostnader, ökade kostnader för uppvärmning samt att något elstöd inte längre betalas ut.

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 samt årets upplåtelse av en bostadsrätt.

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 2024-12-31 uppgår den uppskjutna skatteskulden hänförlig till fastigheterna till cirka 4,7 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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 686	2 689	2 724	2 278
Årets resultat	-2 378	-1 988	-1 804	-1 273
Årets resultat exkl. avskrivningar	-106	261	445	545
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	686	688	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	13 913	13 913	13 913
Sparande per kvm (kr/kvm)	-29	73	123	151
Räntekänslighet (%)	20	20	20	24
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	212	258	195
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	90	88	88

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 089 300		-5 235 606	-1 988 412	83 865 282
Ökning av insatskapital	1 386 000	514 000			1 900 000
Disposition av föregående års resultat:			-1 988 412	1 988 412	0
Årets resultat				-2 377 551	-2 377 551
Belopp vid årets utgång	92 475 300	514 000	-7 224 018	-2 377 551	83 387 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 224 018
årets förlust	-2 377 551
	-9 601 569

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 601 569
	-9 601 569

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 685 663	2 688 566
Övriga rörelseintäkter		0	104 963
		2 685 663	2 793 529
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 503 318	-1 394 199
Övriga externa kostnader	4	-224 893	-191 167
Personalkostnader	5	-75 304	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 271 499	-2 249 695
		-4 075 014	-3 904 056
Rörelseresultat		-1 389 351	-1 110 527
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 338	24 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028 538	-902 386
		-988 200	-877 884
Resultat efter finansiella poster		-2 377 551	-1 988 411
Resultat före skatt		-2 377 551	-1 988 411
Årets resultat		-2 377 551	-1 988 412

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	129 199 533	131 107 764
Inventarier	7	53 784	62 044
		129 253 317	131 169 808
Summa anläggningstillgångar		129 253 317	131 169 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		508 519	453 822
Övriga kortfristiga fordringar		81 722	53 553
Förutbetalda kostnader		33 171	31 085
		623 412	538 460
Kassa och bank		3 469 865	1 803 694
Summa omsättningstillgångar		4 093 277	2 342 154
SUMMA TILLGÅNGAR		133 346 594	133 511 962

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 989 300	91 089 300
		92 989 300	91 089 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 224 018	-5 235 605
Årets resultat		-2 377 551	-1 988 412
		-9 601 569	-7 224 017
Summa eget kapital		83 387 731	83 865 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	18 700 000	34 860 000
Summa långfristiga skulder		18 700 000	34 860 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	30 036 000	13 876 000
Leverantörsskulder		210 390	44 694
Övriga kortfristiga skulder		67 504	28 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	944 969	837 093
Summa kortfristiga skulder		31 258 863	14 786 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 346 594	133 511 962

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 389 351	-1 110 527
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	2 271 499	2 249 695
Erhållen ränta	40 338	24 502
Erlagd ränta	-1 033 667	-896 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-111 181	267 268

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-54 697	19 723
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 255	506 326
Förändring av leverantörsskulder	165 696	-40 560
Förändring av kortfristiga skulder	151 616	-86 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 179	666 732

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-355 008	-80 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-355 008	-80 713

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser/upplåtelseavgifter	1 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 900 000	0

Årets kassaflöde

1 666 171 586 019

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 803 694	1 217 675
Likvida medel vid årets slut	3 469 865	1 803 694

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 449 851	2 410 392
Hyror bostäder	59 640	112 933
Hyror carport- och parkeringsplatser	170 323	155 775
Felparkerings- och påminnelseavgifter	5 849	9 466
	2 685 663	2 688 566

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	383 453	410 031
Värme	311 809	175 847
Vatten	209 477	176 100
Avfall	96 026	86 922
Fastighetsskötsel	266 135	245 576
Reparation och underhåll	103 028	158 520
Förbrukningsinventarier	6 484	23 795
Förbrukningsmaterial	6 980	7 028
Försäkring	97 426	88 840
TV, bredband	0	21 540
Övriga fastighetskostnader	22 500	0
	1 503 318	1 394 199

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	19 375	22 875
Redovisningstjänster	106 252	106 252
Föreningsavgifter	0	5 730
Fastighetsavgift	17 060	47 320
Bankkostnader	5 114	3 782
Programvaror	15 527	5 208
Mäklrarvode, annonsering	60 828	0
Övrigt	736	0
	224 892	191 167

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 004	16 495
	75 304	68 995

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 706 013	139 625 300
Inköp	355 008	80 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 061 021	139 706 013
Ingående avskrivningar	-8 598 249	-6 358 096
Årets avskrivningar	-2 263 239	-2 240 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 861 488	-8 598 249
Utgående redovisat värde	129 199 533	131 107 764

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 599	82 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 599	82 599
Ingående avskrivningar	-20 555	-11 013
Årets avskrivningar	-8 260	-9 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 815	-20 555
Utgående redovisat värde	53 784	62 044

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare / villkorsändringsdag	Lånebelopp	Räntesats % 2024-12-31
SEB / 2025-06-28	5 797 000	3,13
SEB / 2025-05-28	6 000 000	3,04
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 / 2025-12-28	2 079 000	3,09
	48 736 000	

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 700 000	34 860 000
	18 700 000	34 860 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 036 000	13 876 000
	30 036 000	13 876 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	728 762	654 633
El	81 515	58 964
Fjärrvärme	32 556	24 643
Revisionsarvode	15 000	15 000
Ränta	9 730	14 859
Styrelsearvode och arbetsgivaravgifter	77 406	68 995
	944 969	837 094

Nykvarn den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Catarina Rundelius
Ordförande

Matti Haikonen

Malin Kindholm

Annika Ladstedt

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

2025-05-12 07:49:56 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

2025-05-16 17:49:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTI HAIKONEN

Matti Haikonen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.70.237.139

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-14 04:52:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN KINDHOLM

Malin Kindholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.150.204

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-19 14:05:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annika Elisabeth Ladstedt

Annika Ladstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.9.97

MICHAEL HERTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-19 15:33:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Michael Hertin

Michael Hertin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.15.140