

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 128-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 198825 byte

Hashvärde SHA256:

1118d1c1570dc7f63c846efa3b6f82772588ce3147f044811c51a9eba96de8e8

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

WILLIAM SUNDELIN

Signerat med BankID 2025-04-04 23:36 Ref: 019602bb-7c1e-74ee-86fc-0e28ffc3b0e8

JENNY FORSÉN

Signerat med BankID 2025-04-05 06:20 Ref: 0196042d-45f6-7e4d-8d99-a9ab6f6fb94a

Tina Sofia Harr

Signerat med BankID 2025-04-05 12:46 Ref: 0196058e-826d-7a73-80bd-7fe2953e0f81

Oscar Jarheim

Signerat med BankID 2025-04-07 11:30 Ref: 01960f95-e966-7adb-83ae-09107c9ccfaf

TED WIGELIUS

Signerat med BankID 2025-04-15 16:03 Ref: 019639c2-d37d-7614-87a4-6407e5b7887b

Joakim Sven Fredrik Åhsberg

Signerat med BankID 2025-04-18 13:31 Ref: 019648aa-979b-7960-bb2b-3438d88bcd94

Årsredovisning

för

BRF Papperskniven 4

716443-9239

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

Styrelsen för BRF Papperskniven 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 inkomstkattelagen (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 28 st

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret var 1 st

Antal nya medlemmar under räkenskapsåret var 2 st

Antal medlemmar vid utgången av räkenskapsåret var 29 st

Styrelsen

Styrelsen har under år 2024 haft följande sammansättning:

William Sundelin	Ledamot	Ordförande
Jenny Forsén	Ledamot	Sekreterare
Ted Wigelius	Ledamot	Kassör
Oscar Jarheim	Ledamot	
Tina Harr	Ledamot	
Per-Roger Normelli	Suppleant	
Anders Gallon	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.

1 Utträdde som Suppleant 2024-11-30 till följd av försäljning av lägenhet (1101, Carolina Lindroth stod som ägare)

Revisor

Joakim Åhsberg

Auktoriserad revisor, ordinarie

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under våren genomfördes stamspolning av samtliga lägenheter i fastigheten. Även ytterligare service och efterarbeten på bergvärmeanläggningen genomfördes efter ett kompressorsbyte i slutet av 2023. Under sommaren installerade Tele2 fiber till fastigheten vilket innebär möjligheter till snabbare bredband än tidigare. I tvättstugan har en ny tvättmaskin installerats som ersättning för en äldre maskin. Ett pingisbord har även köpts in som står på det tidigare mangelutrymmet i tvättstugan och kan användas av alla boende.

Styrelsen har haft fokus på ekonomi och fastighetsunderhåll under året. Bland annat såg styrelsen över föreningens lån och flyttade dessa från Handelsbanken till Nordea vilket inneburit sänkta räntekostnader. Under året kontaktade föreningen Stockholm stads klimat- och energirådgivare som genomförde ett besök och utvärdering av fastigheten. Detta resulterade i en rapport med förslag på hur fastigheten kan göras mer energieffektiv. Styrelsen ska under 2025 se över hur vi kan gå vidare med några av förslagen för att sänka föreningens energikostnader, till exempel montering av nya termostatventiler på radiatorer. Styrelsen tog under året även beslut om en policy kring andrahandsuthyrning.

Styrelsen fattade i december beslut om en höjning av avgifterna med 2 procent från och med andra kvartalet 2025. Detta för att kommande år kunna leverera ett resultat efter avskrivningar som ger utrymme för nödvändigt underhåll. Bland de förutsedda ökade kostnaderna under 2025 ingår att föreningens tomträttsavgäld justeras upp samt den förutsedda allmänna prisutvecklingen på övriga kostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 453	1 225	1 068	1 060
Resultat efter finansiella poster	-61	-123	-361	-80
Soliditet (%)	30	30	30	32
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 018	915	738	738
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	10 622	10 649	10 665	10 710
Skuldsättning per kvm totalyta *	10 193	10 218	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	170	45	30	0
Räntekänslighet(%)	10	12	14	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	260	271	328	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	90	85	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. I årsavgiften ingår Kabel-tv och bredband.

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 61 049 kronor efter avskrivningar.

Årets ekonomiska resultat innebär ett positivt kassaflödesresultat och att föreningens ekonomi därmed fortsätter att utvecklas i positiv riktning och linje med styrelsens ekonomiska målsättningar.

Bland de förutsedda ökade kostnaderna under 2025 ingår att föreningens tomträttsavgäld justeras upp samt den allmänna prisutvecklingen på övriga kostnader. Styrelsen fattade i december beslut om en höjning av avgifterna med 2 procent från och med andra kvartalet 2025. Detta för att även kommande år kunna leverera ett resultat efter avskrivningar som ger utrymme för nödvändigt underhåll. 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	1 819 604	-2 518 743	-122 948	5 701 237
Disp av föreg års resultat			-122 948	122 948	0
Förändring under året		136 899	-136 899	-61 048	-61 048
Belopp vid årets utgång	6 523 324	1 956 503	-2 778 590	-61 048	5 640 189

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 778 589
årets förlust	-61 049
	-2 839 638

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	136 899
i ny räkning överföres	-2 976 537
	-2 839 638

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 453 090	1 224 913
Övriga rörelseintäkter	2	4 250	71 185
Summa rörelseintäkter		1 457 340	1 296 098
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-777 430	-833 897
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-72 080	-64 738
Avskrivningar	5	-249 545	-244 252
Summa rörelsekostnader		-1 099 055	-1 142 887
Rörelseresultat		358 285	153 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 691	25 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 025	-301 333
Summa finansiella poster		-419 334	-276 159
Resultat efter finansiella poster		-61 049	-122 948
Årets resultat		-61 049	-122 948

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	17 439 796	17 684 048
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	47 637	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 487 433	17 684 048
Summa anläggningstillgångar		17 487 433	17 684 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		268 243	261 939
Övriga fordringar		87 194	83 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 074	85 144
Summa kortfristiga fordringar		448 511	430 415
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 077 476	1 005 337
Summa kassa och bank		1 077 476	1 005 337
Summa omsättningstillgångar		1 525 987	1 435 752
SUMMA TILLGÅNGAR		19 013 420	19 119 800

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 523 324	6 523 324
Fond för yttre underhåll		1 956 503	1 819 604
Summa bundet eget kapital		8 479 827	8 342 928
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 778 589	-2 518 742
Årets resultat		-61 049	-122 948
Summa ansamlad förlust		-2 839 638	-2 641 690
Summa eget kapital		5 640 189	5 701 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 852 780	12 885 000
Leverantörsskulder		69 745	34 840
Skatteskulder		1 241	1 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		449 465	496 970
Summa kortfristiga skulder		13 373 231	13 418 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 013 420	19 119 800

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-61 049	-122 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		249 545	245 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		188 496	122 545
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 304	3 446
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 304	-66 411
Förändring av leverantörsskulder		34 905	-656
Förändring av kortfristiga skulder		-47 504	65 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		157 289	124 383
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-52 930	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 930	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-32 220	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 220	-20 000
Årets kassaflöde		72 139	104 383
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 005 337	900 953
Likvida medel vid årets slut		1 077 476	1 005 336

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
Tvättmaskin	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 231 856	1 027 379
Hyror lokaler	128 468	105 964
Hyra p-plats	13 200	12 000
Kabel-tv	34 200	34 200
Bredband	45 372	45 372
Öresutjämning	-6	-2
	1 453 090	1 224 913

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel tv och bredband.

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 250	6 722
Erhållna statliga bidrag	0	64 463
	4 250	71 185

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-87 306	-137 854
El	-246 436	-270 215
Vatten och avlopp	-80 984	-71 571
Sophämtning/renhållning	-27 605	-21 333
Obl besiktning	-2 303	-2 146
Hisservice	-5 438	-29 610
Övriga fastighetskostnader	-16 236	-10 375
Fastighetsförsäkring	-30 899	-28 513
Tomträttsavgäld	-181 300	-161 700
Kabel-tv	-15 029	-18 022
Fastighetsskatt	-37 300	-36 521
Markytor, trädgård	0	-898
Bredband	-46 595	-45 140
Öresutjämning	1	1
	-777 430	-833 897

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-23 438	-20 188
Fastighetsförvaltning	-42 456	-39 860
Möteskostnader	-599	-262
Bankkostnader	-3 383	-3 628
Övr ext kostnader	-2 204	-800
	-72 080	-64 738

Not 5 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-212 174	-212 174
Ombyggnad	-32 078	-32 078
Inventarier	-5 293	0
	-249 545	-244 252

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 661 742	-3 449 568
Årets avskrivningar enligt plan	-212 174	-212 174
Utgående avskrivning enligt plan	-3 873 916	-3 661 742
Planenligt restvärde vid årets slut	17 343 568	17 555 742
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	-513 246	-481 168
Årets avskrivningar enligt plan	-32 078	-32 078
Utgående avskrivning enligt plan	-545 324	-513 246

Planenligt restvärde vid årets slut	96 228	128 306
--	---------------	----------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut

Byggnader	17 343 568	17 555 742
Ombyggnad	96 228	128 306
	17 439 796	17 684 048

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	52 930	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 930	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 293	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 293	0
Utgående redovisat värde	47 637	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitutet.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3975 84 52215	3,590	2025-06-30	4 284 260	3 965 000
Nordea 3975 84 52207	3,590	2025-06-30	4 284 260	5 000 000
Nordea 3975 84 52193	3,590	2025-06-30	4 284 260	3 920 000
			12 852 780	12 885 000
Kortfristig skuld			12 852 780	12 885 000

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 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 055 000	15 055 000
	15 055 000	15 055 000

Underskrifter

Stockholm 2025

Jenny Forsén
Ledamot

John William Sundelin
Ordförande

Tina Sofia Harr
Ledamot

Oscar Jarheim
Ledamot

Ted Wigelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor
Allians Revision & Redovisning AB