

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PAPPERSKNIVEN

Org.nr: 769608-4206

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPERSKNIVEN, organisationsnummer 769608-4206, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002.

Ekonomisk plan registrerades år 2003.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2002.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Amanda Zetterlund
Ledamot	Anna Åkerlund
Ledamot	Daniel Jansson
Ledamot	Andreas Dahlén
Ledamot	Sofia Bugge

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Börje Krafft
	Add Subtract

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.
På stämman deltog 13 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Papperkniven 8 och Papperskniven 9

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen disponerar tomten genom:

Marken för båda fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Avgäldsperiod går ut 2033-04-01. Avgäld 127 800 kr respektive 111 000kr.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1944

Totalyta (m²): **1 311**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	17
3 rok	5
Summa	22

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
3 rok	1
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: **24**

Garage

	Antal platser
	4

P-platser

	Antal platser
	3

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-07-10

Leverantör: Sustend

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört och planerat underhåll

År

Planerad ombyggnad av garage till bostäder för försäljning	2024/2025
Renovering av fjärrvärmesystemet, byte av stamventiler	2023/2024
Byte av armaturer till sensorstyrd belysning samt byte av lysrör till LED	2023
Renovering av ventilationssystemet i samtliga lägenheter	2022
Renovering av fastigheternas värmesystem	2022
Stambyte i samtliga lägenheter	2021
Obligatorisk ventilationskontroll	2021
Ny utrustning i torkrum och nya torktumlare i tvättstugorna	2020
Stampsolning i samtliga hus samt byte av hygrostat	2019
Renovering av värmesystem samt Utbyte av reglage på samtliga element	2018
Fönster- och fasadrenovering	2018
Inrättat tre stycken parkeringsplatser	2017
Radonmätning utan anmärkning	2016
Målat om spolskåpet	2016
Rengöring av stuprör samt byte av trasiga delar	2015
Service av fjärrvärmearläggningarna samt byte av trasiga termometrar	2015
Renovering av skorstenar (utsidan)	2015
Cirkla in fuktrosor taket (23-25)	2015
Två tvättmaskiner har bytts ut, en i vardera tvättstuga	2014
Renovering av skorstenar på båda fastigheterna	2014
Anslutning av samtliga 24 lägenheter till bredbandsnätet	2013
En av föreningens tre hyresrätter renoverades och ombildades till hyresrätt	2012
Ventilationsrenovering i fastighet 8 och 9 efter obligatorisk ventilationskontroll	2012
Renovering av tvättstuga i huset 23-25	2011
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2011
Installation av avfuktarna i källarutrymmena	2010
Målning av trapphus samt Renovering av tvättstuga i huset 23-25	2008
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2008
Radonmätning	2007
Dränering runt huset 19-21 samt renovering av port 19	2006-2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försök till att sälja våra två hyresrätter. Omflyttadsbidra erbjöds till boende, nekas av båda. Senare fått frågor om och visat intresse för flyttbidraget från en hyresgäst, via dennes gode man.

Höjning av avgift

Med anledning av lågt saldo och höga räntekostnader samt kommande höjda avgifter för fjärrvärme, vatten och avfall, samt på rekommendation av ABRF under budgetmötet, höjer vi avgiften med ytterligare 15% från 1 januari 2025.

Omläggning av tak

Vi fick kommentar på takets skick i underhållsplan - inget vi planerar att åtgärda under 2025 med pga svag ekonomi. Vi ser över igen i slutet av 2025/början 2026.

Medlemsinformation

34 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 34

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 448	1 402	1 178	1 164
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 606	- 470	- 558	- 7 814
Soliditet ¹ , %	14	17	20	22
Räntekänslighet	12.1	12.9	16	16
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	78	76	77
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	998	936	751	751
Skuldsättning / kvm totalyta	10 951	10 972	10 706	10 715
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 034	12 057	11 764	11 774
Energikostnad / kvm	375	287	282	279
Sparande / kvm	-206	-126	179	101
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 111 471	3 257 918	162 942	- 14 053 214	- 470 224	3 008 893
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 470 224	470 224	0
Årets resultat					- 606 188	- 606 188
Belopp vid årets utgång	14 111 471	3 257 918	162 942	- 14 523 438	- 606 188	2 402 705

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 14 523 438
Årets resultat	- 606 188
Totalt	- 15 129 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	135 762
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 62 569
Balanseras i ny räkning	- 15 202 819
Totalt	- 15 129 626

YTTRANDE VID FÖRLUST

Styrelsen har under hösten haft ett budgetmöte med vår ekonomiska förvaltare. Under mötet gjordes en genomgång av föreningens ekonomi. Utfallet blev att styrelsen beslutade att höja avgifterna med 15% från och med den 1 jan 2025 samt att styrelsen under 2025 ska titta över om det skulle vara möjligt att omvandla någon hyresrätt till bostadsrätt för att på så sätt kunna minska belåningen samt räntekostnaderna i föreningen.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 448 313	1 401 632
Övriga rörelseintäkter		15 611	38 827
Summa rörelseintäkter		1 463 924	1 440 459
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-932 984	-965 272
Administration och förvaltning	4	-152 033	-110 741
Personalkostnader	5	-39 425	-31 366
Avskrivningar		-272 967	-255 968
Summa rörelsekostnader		-1 397 409	-1 363 347
RÖRELSERESULTAT		66 515	77 112
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 351	2 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 054	-549 451
Summa finansiella poster		-672 703	-547 336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-606 188	-470 224
RESULTAT FÖRE SKATT		-606 188	-470 224
ÅRETS RESULTAT		-606 188	-470 224

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	16 793 323	17 060 834
Inventarier, verktyg och installationer		95 471	100 927
Summa materiella anläggningstillgångar		16 888 794	17 161 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 888 794	17 161 761
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 747	48 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 709	78 949
Kundfordringar		382 004	287 940
Summa kortfristiga fordringar		460 460	415 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		51 277	566 329
Summa kassa och bank		51 277	566 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		511 737	981 401
SUMMA TILLGÅNGAR		17 400 531	18 143 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		17 369 389	17 369 389
Fond för yttre underhåll		162 942	162 942
Summa bundet eget kapital		17 532 331	17 532 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 523 438	-14 053 214
Årets resultat		-606 188	-470 224
Summa fritt eget kapital		-15 129 626	-14 523 438
SUMMA EGET KAPITAL		2 402 705	3 008 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	1 659 240
Summa långfristiga skulder		0	1 659 240
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	1 659 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 357 148	12 724 600
Leverantörsskulder		102 967	270 718
Skatteskulder		3 156	2 172
Övriga skulder		3 384	3 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	531 171	474 155
Summa kortfristiga skulder		14 997 826	13 475 029
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 997 826	13 475 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 400 531	18 143 162

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	66 515	77 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 967	255 968
Summa	339 482	333 080
Erhållen ränta	8 351	2 115
Erlagd ränta	-681 054	-549 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-333 221	-214 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-87 665	-296 816
Förändring rörelseskulder	-67 474	527 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-488 360	15 998
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets inköp byggnader och mark	0	-185 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-185 438
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av banklån	-26 692	-51 176
Upptagning av banklån	0	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 692	348 824
Årets kassaflöde	-515 052	179 384
Likvida medel vid årets början	566 330	386 945
Likvida medel vid årets slut	51 278	566 330

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100
Ombyggnad	20
uteplats	5
Renovering lägenhet	20
Maskiner & Inventarier	5-10
Stamventiler	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2024	2023
Bostäder	1 191 063	1 117 196

Hysesintäkter

Bostäder	170 202	163 626
Garage och p-platser	36 900	70 400
Bredband	47 520	47 520

254 622 **281 546**

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 575	2 888
Övriga intäkter	1 053	2

2 628 **2 890**

Totalt nettoomsättning

1 448 313 **1 401 632**

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	67 656	61 787
Uppvärmning	344 603	277 097
Vatten och avlopp	79 609	36 981
Sophämtning	31 768	20 685

523 636 396 550

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	10 625	0
Energideklaration	0	10 990

10 625 10 990

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	30 212	28 612
Trädgårdsskötsel	1 159	0

31 371 28 612

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	47 520	51 480
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	30 734	37 466
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 660	44 676
Tomträttsavgälder	169 250	139 975

245 644 222 117

Reparationer

Reparationer	11 619	232 273
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	62 569	23 250
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

932 984 965 272

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	42 059	38 750
Extra ekonomisk förvaltning	7 056	3 478

49 115 42 228

Revision

Revisionsarvode	25 875	20 052
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	16 875	24 375
Bankkostnader	7 495	12 097
Övriga kostnader	52 673	11 989

77 043 48 461

Totalt administration och förvaltning

152 033 110 741

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	30 000	24 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	9 425	7 366
Totalt personalkostnader	39 425	31 366

Not 6. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 458 000	14 458 000
Summa:	14 458 000	14 458 000

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	21 000 610	20 815 173
Inköp	0	185 438
Utgående anskaffningsvärden	21 000 610	21 000 610
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 939 776	- 3 689 264
Årets avskrivningar	- 267 511	- 250 512
Utgående avskrivningar	-4 207 287	-3 939 776
Utgående redovisat värde	16 793 323	17 060 834
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 086 000	19 086 000
Taxeringsvärde mark	26 168 000	26 168 000
	45 254 000	45 254 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-04	3,85 %	1 211 288	1 214 600
Handelsbanken	2025-02-04	3,85 %	4 258 904	4 258 904
Handelsbanken	2025-12-01	2,74 %	2 955 000	2 970 000
Handelsbanken	2025-12-30	4,07 %	1 650 860	1 659 240
Handelsbanken	2025-01-13	4 %	840 000	840 000
Handelsbanken	2025-02-04	3,85 %	3 041 096	3 041 096
Handelsbanken	2025-02-06	3,85 %	400 000	400 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 357 148	14 383 840
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 357 148	-12 724 600
			0	1 659 240

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 426
Förutbetalda hyror och avgifter	405 404	367 329
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	105 767	77 400
Summa	531 171	474 155

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Amanda Zetterlund
Ordförande

Anna Åkerlund
Ledamot

Daniel Jansson
Ledamot

Andreas Dahlén
Ledamot

Sofia Bugge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Add Subtract
Börje Krafft
Auktoriserad revisor