



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF PAPPERSDRAKEN N:R 1

BRF Pappersdraken n:r 1

Org.nr 702001-6429

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi **5**

Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Pappersdraken n:r 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

Verksamheten

Fastighet, förening och försäkring

BRF Pappersdraken n:r 1 är en äkta bostadsrättsförening med 15 lägenheter i Bromma. Föreningen bildades år 1932. Fastigheten var då nybyggd. Varje lägenhet har ett andelstal om 1/15. Samtliga 15 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga hyreslokaler finns.

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar, byggnaderna i fastigheten Pappersdraken i Stockholm. Fastighetens adress är Ålstensgatan 27 55.

Föreningens gällande stadgar fastställdes på stämman 2023 och registrerades hos Bolagsverket 2023-09-06.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Föreningen har en webbplats på adressen www.pappersdraken1.bostadsratterna.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har t.o.m. stämman 2023, bestått av:

Ledamöter:	Vanessa Sternbeck Fryxell	ordinarie ledamot, ordförande
	Josef Hemmingsson	ordinarie ledamot, sekreterare
	Johan Fredman,	ordinarie ledamot, kassör
	Anna-Karin Härd	ordinarie ledamot, vice ordförande
	Thomas Varhelyi	ordinarie ledamot
	Camilla Bäck Hindfelt	ordinarie ledamot
	Anna Linderyd	suppleant
	Maria Bergom Larsson	suppleant

Valberedning: Malin Gullstrand Berg och Jonna Sima

Revisor: Kjell Scott Finmo

Styrelsen har fr.o.m. stämman 2023 bestått av:

Ledamöter:	Vanessa Sternbeck Fryxell	ordinarie ledamot, ordförande
	Josef Hemmingsson	ordinarie ledamot, sekreterare
	Johan Fredman	ordinarie ledamot, kassör
	Thomas Varhelyi	ordinarie ledamot
	Camilla Bäck Hindfelt	ordinarie ledamot
	Maria Bergom-Larsson	suppleant
	Anna Linderyd	suppleant

Vanessa lämnade under året posten som ledamot och ordförande och Camilla tillträdde rollen som ordförande från och med 2023-11-30.

Valberedning: Malin Gullstrand Bergh och Jonna Sima

Revisor: Kjell Scott Finmo

Förvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Under året har en ordinarie stämma hållits.

Ändringar i bostadsrättslagen och uppdaterade stadgar 2023

Ändringar i bostadsrättslagen från och med årsskiftet 2023 innebar att alla bostadsrättsföreningar behövde uppdatera sina stadgar och styrelsen har anpassat stadgarna i ett förslag som godkändes på stämman 2023.

Föreningsarbete och styrelsekontinuitet

Styrelsens allt överskuggande uppdrag är att tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen.

Det säkraste sättet att tillvarata medlemmarnas intressen är att ha ett fungerande styrelsearbete som utförs av kunniga och engagerade ledamöter.

Vi fortsätter vårt arbete med att säkerställa BRF Pappersdraken n:r 1 framledes förvaltas korrekt, transparent, och på ett sådant sätt att det inte är orimligt betungande för någon enskild styrelseledamot.

En stor del i det arbetet är att ta extern hjälp med den ekonomiska förvaltningen från Storholmen.

Kommunikation

Styrelsen har under verksamhetsåret löpande informerat medlemmarna via nyhetsbrev, med syfte att öka insynen i föreningsarbete. Under verksamhetsåret har tre nyhetsbrev sänts ut.

Fasad- och trädgårdsinstallationer.

Åverkan på och/eller utseendeförändring av fasader är strikt reglerat, och som regel inte tillåtet. På förfrågan om nyinstallation av t.ex. luftvärmepump har styrelsen rekommenderat installation under trappan på baksidan, av bl.a. estetiska skäl. Innan sådan görs ska dock styrelsens godkännande lämnas i varje enskilt fall.

Den restriktiva hållningen till åverkan på fasaden grundar sig dels i att fasaden är den barriär som skyddar det inre av våra hus från skada och därav inte får komprometteras, dels i att våra hus ingår ett område som Riksantikvarieämbetet klassat som riksintresse.

För Ålstensgatans del innebär riksintresset att kollektivet av radhus längs gatan i möjligaste mån ska bevara sin särart i form av enhetlighet mellan husen, samt den modernistiska tanken om enkla geometriska former. Om dessa värden inte vårdas kan Ålstensgatan förlora sin status som riksintresse.

Styrelsen gör bedömningen att det ligger i våra medlemmars intresse att Riksintresset värnas och bevaras, och har under året agerat därefter.

Friköp

Föreningen erbjöds friköp av tomten som fastigheten står på, efter ansökan om förlängning har en grupp utrett frågan för att ta fram ett underlag för föreningen att ta ställning till. Det rådande ränteläget har medfört att ärendet prioriterats ned.

Underhållsplan

Våra hus är gamla. En del underhåll har gjorts under åren, men en del är eftersatt. Under de senaste åren har styrelsen prioriterat upp frågat och tagit extern hjälp för bedömningar av behov.

Teknisk underhållsplan

Styrelsen har under verksamhetsåret påbörjat arbetet med en teknisk underhållsplan för att komplettera den ekonomiska kalkyl för underhåll som sedan tidigare finns. Arbetet med detta fortlöper. Föreningens tekniska underhållsplan sträcker sig över en lång period och baserar sig på den tekniska livslängden för de olika byggnads- och installationskonstruktionerna.

Det som styrelsen bedömer är aktuellt de närmsta åren är:

- Dränering
- Avloppsstammar
- Reparation av fasad

Vatten och Avlopp

Styrelsen har under året beslutat att avvakta med frågan om relining tills kommande dräneringsarbete är slutfört.

Under året har föreningen inlett ett arbete att inventera befintliga huvudledningar. Arbetet fortskrider under 2024.

Dränering

Styrelsen har vidare sett över frågan om dränering och är igång med att upphandla dränering för delar av husens baksida, enligt styrelsebeslut baserat på en inspektion gjord av extern fackman.

Omgivande miljö

Container

Styrelsen har under året hyrt en container och bortforsling av trädgårdsavfall. I samband med städdagen arrangerades gemensam korvgrillning för medlemmarna.

Likriktning och gemensamma åtgärder

Styrelsen har initierat ett medlemsdrivet projekt som skall verka för att utsidan ska se snygg och enhetligt ut. Projektet förväntas kunna starta verksamhetsåret 2024 och medlemmarna uppmuntras att delta i arbetet.

Samarbete mellan radhusföreningar längs Ålstensgatan.

Samarbetet har under året inte varit av samma intensitet som föregående verksamhetsår då frågorna om tomträttsavgäld, taxeringsvärde och friköp delvis drevs gemensamt.

Till viss del har erfarenhetsutbytet fortsatt kring fastighetsunderhåll i samband med prioriteringar i den tekniska underhållsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	648	649	648	594	559
Resultat efter finansiella poster	160	171	88	142	143
Soliditet (%)	84,6	82,9	72,0	80,9	79,5
Årsavgifter/kvm bostadsyta (kr)	212	212	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	39	39	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	53	67	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0	0

Totalyta om 3.058 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	345 000	517 220	51 436	170 924	1 084 580
Avsättning till fond för yttre underhåll		137 709	-137 709		0
Disposition av föregående års resultat:			170 924	-170 924	0
Årets resultat				159 935	159 935
Belopp vid årets utgång	345 000	654 929	84 651	159 935	1 244 515

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	84 651
Årets resultat	159 935
	244 586

Disponeras så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	283 750
I ny räkning överföres	-39 164
	244 586

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		648 372	648 660
Övriga rörelseintäkter		6 311	7 730
Summa rörelseintäkter		654 683	656 390
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-430 651	-436 987
Övriga externa kostnader		-54 490	-42 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 150	-3 150
Summa rörelsekostnader		-488 291	-482 376
Rörelseresultat		166 392	174 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 591	-3 098
Summa finansiella poster		-6 457	-3 090
Resultat efter finansiella poster		159 935	170 924
Resultat före skatt		159 935	170 924
Årets resultat		159 935	170 924

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	277 200	280 350
Summa materiella anläggningstillgångar		277 200	280 350
Summa anläggningstillgångar		277 200	280 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 600	0
Övriga fordringar		6 891	6 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 924	72 359
Summa kortfristiga fordringar		83 415	79 157
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 110 654	948 938
Summa kassa och bank		1 110 654	948 938
Summa omsättningstillgångar		1 194 069	1 028 095
SUMMA TILLGÅNGAR		1 471 269	1 308 445

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 000	345 000
Fond för yttre underhåll		654 929	517 220
Summa bundet eget kapital		999 929	862 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		84 651	51 436
Årets resultat		159 935	170 924
Summa fritt eget kapital		244 586	222 360
Summa eget kapital		1 244 515	1 084 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	120 000	120 000
Leverantörsskulder		28 764	12 925
Skatteskulder		17 862	12 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 128	78 368
Summa kortfristiga skulder		226 754	223 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 471 269	1 308 445

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		159 935	170 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 150	3 150
Betald skatt		5 197	1 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		168 282	175 931
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 600	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-565	-15 745
Förändring av leverantörsskulder		15 839	-161 858
Förändring av kortfristiga skulder		-18 240	27 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten		161 716	26 005
Årets kassaflöde		161 716	26 005
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		948 938	922 934
Likvida medel vid årets slut		1 110 654	948 939

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 100 år

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 000	315 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 000	315 000
Ingående avskrivningar	-34 650	-31 500
Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 800	-34 650
Utgående redovisat värde	277 200	280 350

Not 3 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	6,15	2024-03-14	120 000	120 000
			120 000	120 000

Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	850 000	850 000
	850 000	850 000

2024-

Vanessa Fryxell
Ordförande

Johan Fredman
Ledamot

Josef Hemmingsson
Ledamot

Camilla Hindfelt
Ledamot

Thomas Varhelyi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Kjell Scott Finmo
Revisor

Revisionsberättelse

För

Bostadsrättsföreningen Pappersdraken nr 1

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.
Granskningen har utförts enligt god revisionsbed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreingslagen.

Jag tillstyrker,

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att den ansamlade vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-03-18

Kjell Scott Finmo



Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS VARHELYI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19510117xxxx

IP: 151.236.xxx.xxx

2024-03-21 09:06:04 UTC



JOSEF HEMMINGSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19800807xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-03-25 10:00:32 UTC



CAMILLA BÄCK HINDFELT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19701219xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-03-25 14:23:13 UTC



Johan Rickard Fredman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19690816xxxx

IP: 129.41.xxx.xxx

2024-03-26 08:16:49 UTC



Vanessa Lina C Sternbeck Fryxell (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840412xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-03-26 14:06:54 UTC



Kjell Bertil Scott Finmo (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19540709xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-03-28 09:46:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>