

# Årsredovisning

för

## Brf Rensnålen 4

769617-2498

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Rensnålen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-04-20 och den ekonomiska planen registrerades 2007-10-10.

#### **Styrelse**

Petter Hallström		Ordinarie ledamot
Pia Thunberg		Ordinarie ledamot
Rebecka Gustafson	Avgått under året	Ordinarie ledamot
Joacim Gamme	Ord. ledamot från 1 nov	Ordinarie ledamot
Daniel Martinell		Suppleant
Christoffer Hartmann		Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls 2020-06-25. Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

#### **Valberedning**

Monika Nordenwald  
Fredrik Egrelius  
Emma Wigren

#### **Revisor**

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Obligatorisk radonmätning påbörjad. Avslutas under 2021.
- Nytt hyreskontrakt för uthyrning av lokal.
- Upphandling av försäkringsbolag slutförd. Kvarstår med Gjensidige
- OVK utförd under 2019 blev godkänd.
- Nya stadgar godkända. Avgift för andrahandsuthyrning påbörjad.
- Vattenskada i två lägenheter, orsakad av korrosion av kallvattenledning mellan nedre botten och plan 1. Visade sig att denna del av stammen inte var bytt utan var från 1938. Nu åtgärdat.
- Stampsplning följd av filmning av vattenrör. Rekommendation från rörfirman som gjorde filmningen är fräsa och relina äldre delar av stammen.
- Obligatorisk energideklarationskontroll utförd.
- Takreovering genomförd och säkerhetsanordning uppsatt. Takfirma rekommenderar byte av tegel och underlagspapp om ca 10 år.
- Påbörjad upphandling av reovering av fasaden mot gatan.
- Hissmotor utbytt.

### Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	P.OS Fastighetsvård AB / Mediator AB
Fastighetsskötsel	P.OS Fastighetsvård AB
Städ	Maries Städ AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB/ Bodens Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
TV	Com Hem
Internet	A3 / IP only
Sophämtning	Stockholm Vatten
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Rensnålen 4 med gatuadressen Essinge Brogata 19 i Stockholms kommun. Fastigheten uppfördes 1938 och består av ett flerbostadshus med källare, bottenvåning och fem våningar samt delvis inredd vind. Fastigheten består av 1 387 kvm bostadsyta och 50 kvm lokalyta. Tomtens areal är 351 kvm (äganderätt).

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 4 bostäder och 1 lokal med hyresrätt.

Fördelning		
1 Rum och kök	33 st	1 291 kvm
2 Rum och kök	2 st	96 kvm
<b>Totalt:</b>	<b>35 st</b>	<b>1 387 kvm</b>

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 2 överlåtelser skett.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2  
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 201	1 134	1 061	1 062
Resultat efter finansiella poster	-263	-259	50	-507
Soliditet (%)	77	77	76	76
Räntekänslighet (%) *	11	12	13	13

\* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	33 240 124	1 478 489	717 180	-1 767 050	-259 440	<b>33 409 303</b>
Disposition av föregående års resultat:			-34 000	-225 440	259 440	<b>0</b>
Årets resultat					-263 198	<b>-263 198</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 240 124</b>	<b>1 478 489</b>	<b>683 180</b>	<b>-1 992 490</b>	<b>-263 198</b>	<b>33 146 105</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 992 491
årets förlust	-263 198
	<b>-2 255 689</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond omföres	124 000
Ur yttre reparationsfond ianspråkats	-172 500
i ny räkning överföres	-2 207 189
	<b>-2 255 689</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 200 664	1 133 727
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 200 664</b>	<b>1 133 727</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 026 684	-925 510
Övriga externa kostnader	4	-145 376	-128 049
Personalkostnader	5	-17 500	-34 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-176 225	-176 225
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 365 785</b>	<b>-1 263 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-165 121</b>	<b>-130 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 077	-129 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 077</b>	<b>-129 198</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-263 198</b>	<b>-259 440</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-263 198</b>	<b>-259 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-263 198</b>	<b>-259 440</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 515 261	39 691 486
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 515 261</b>	<b>39 691 486</b>
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 515 261</b>	<b>39 691 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		645	49 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 450	26 396
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 095</b>	<b>76 036</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 305 925	3 450 779
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 305 925</b>	<b>3 450 779</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 332 020</b>	<b>3 526 815</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 847 281</b>	<b>43 218 301</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		34 718 613	34 718 613
Fond för yttre underhåll		683 180	717 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 401 793</b>	<b>35 435 793</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-1 992 490	-1 767 050
Årets resultat		-263 198	-259 440
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 255 689</b>	<b>-2 026 490</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 146 104</b>	<b>33 409 302</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 500 000	9 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 500 000</b>	<b>9 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		154 026	125 960
Skatteskulder		4 365	55 264
Övriga skulder		0	870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 786	126 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>201 177</b>	<b>308 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 847 281</b>	<b>43 218 301</b>

## 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.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till och ombyggnationer	100

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	832 572	796 628
Hysesintäkter, bostäder	246 384	246 384
Hysesintäkter, lokal	38 308	38 308
Bredband	71 400	52 105
Andrahandsupplåtelse	11 820	0
Övriga intäkter	180	302
	<b>1 200 664</b>	<b>1 133 727</b>



### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, entreprenad	21 000	20 413
Fastighetsskötsel, övriga tjänster	8 420	15 389
Städ	22 728	21 432
Obligatoriska besikningar	37 875	34 250
Hissar	32 376	21 464
Reparationer	99 974	53 772
Serviceavtal	11 281	11 281
Underhåll	297 497	249 500
El, fastighet	36 007	35 043
Uppvärmning	198 413	204 124
Vatten	39 088	37 227
Sophämtning	55 680	55 452
Fastighetsförsäkringar	23 428	11 644
Kabel-TV, Internet	90 953	104 373
Fastighetsavgift/-skatt	51 965	50 145
	<b>1 026 685</b>	<b>925 509</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	14 063	13 469
Ekonomisk förvaltning	58 952	64 101
Advokat- och rättegångskostnader	25 375	2 428
Övriga förvaltningskostnader	46 986	48 051
	<b>145 376</b>	<b>128 049</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Arvoden och sociala avgifter</b>		
Arvoden	14 500	26 000
Sociala kostnader	3 000	8 186
<b>Totala arvoden och sociala avgifter</b>	<b>17 500</b>	<b>34 186</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	41 065 836	41 065 836
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 065 836</b>	<b>41 065 836</b>
Ingående avskrivningar	-1 374 350	-1 198 125
Årets avskrivningar	-176 225	-176 225
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 550 575</b>	<b>-1 374 350</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 515 261</b>	<b>39 691 486</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 195 000	13 195 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	<b>41 195 000</b>	<b>41 195 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 275 580 259-8	0,796	2021-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank 275 580 257-2	0,796	2021-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank 285 338 466-3	0,8	2021-02-28	1 500 000	1 500 000
			<b>9 500 000</b>	<b>9 500 000</b>

Av föreningens lån förfaller 9 500 000 kr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen/lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 750 000	26 750 000
	<b>26 750 000</b>	<b>26 750 000</b>

Stockholm den

Petter Hallström

Pia Thunberg

Joacim Gamme

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor