

Årsredovisning

för

Brf Rensnålen 4

769617-2498

Räkenskapsåret

2021

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 2021.

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

Peter Söderberg	Ordinarie ledamot
Pia Thunberg	Ordinarie ledamot
Mikael Hill	Ordinarie ledamot
Amanda Gonzales, från 21-10-26	Ordinarie ledamot
Daniel Martinell	Suppleant
Christoffer Hartmann	Suppleant
Erik Petters	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls 2021-04-20. 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 2020, men avslutades under 2021.
Renovering av fasaden mot gatan samt klotterskydd.
Ny torktumlare.
Brandsäkerhetsgenomgång, men en ytterligare har gjorts under 2022.
Kontakt med reliningfirmor för fräsning och relining av vattenrör 2022.
Snörasskydd på taket uppsatt.
Beslut om att sälja uppsagd hyresrätt. Försäljningen sker 2022.

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	Tele2/Com Hem
Internet	A3 / IP only
Sophämtning	Stockholm Vatten
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Rensnålen 4 med gatadressen 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, samt 1 lokal, med hyresrätt.

Fördelning

1 Rum och kök	33 st	1 291 kvm
2 Rum och kök	2 st	96 kvm
Totalt:	35 st	1 387 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse skett. fg år 2 överlåtelse.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 257	1 201	1 134	1 061
Resultat efter finansiella poster	-510	-263	-259	50
Soliditet (%)	77	77	77	76
Räntekänslighet (%) *	11	11	12	13

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 240 124	1 478 489	683 180	-1 992 490	-263 198	33 146 105
Disposition av föregående års resultat:			-48 500	-214 699	263 198	-1
Årets resultat					-509 626	-509 626
Belopp vid årets utgång	33 240 124	1 478 489	634 680	-2 207 189	-509 626	32 636 478

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 207 189
årets förlust	-509 626
	-2 716 815
behandlas så att	
till yttre reparationsfond omföres	124 000
Ur yttre reparationsfond ianspråk tas	647 887
i ny räkning överföres	-3 488 702
	-2 716 815

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 256 836	1 200 664
Summa rörelseintäkter		1 256 836	1 200 664
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 393 013	-1 026 684
Övriga externa kostnader	4	-100 314	-145 376
Personalkostnader	5	-14 040	-17 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-176 225	-176 225
Summa rörelsekostnader		-1 683 592	-1 365 785
Rörelseresultat		-426 756	-165 121
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 870	-98 077
Summa finansiella poster		-82 870	-98 077
Resultat efter finansiella poster		-509 626	-263 198
Resultat före skatt		-509 626	-263 198
Årets resultat		-509 626	-263 198

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 339 036	39 515 261
Summa materiella anläggningstillgångar		39 339 036	39 515 261
Summa anläggningstillgångar		39 339 036	39 515 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 570	0
Övriga fordringar		644	645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 702	25 450
Summa kortfristiga fordringar		20 776	26 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 035 765	3 305 925
Summa kassa och bank		3 035 765	3 305 925
Summa omsättningstillgångar		3 056 541	3 332 020
SUMMA TILLGÅNGAR		42 395 577	42 847 281

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 718 613	34 718 613
Fond för yttre underhåll		634 680	683 180
Summa bundet eget kapital		35 353 293	35 401 793
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 207 189	-1 992 490
Årets resultat		-509 626	-263 198
Summa ansamlad förlust		-2 716 815	-2 255 689
Summa eget kapital		32 636 478	33 146 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 500 000	9 500 000
Leverantörsskulder		127 799	154 026
Skatteskulder		4 762	4 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 538	42 786
Summa kortfristiga skulder		9 759 099	9 701 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 395 577	42 847 281

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

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	853 374	832 572
Hysesintäkter, bostäder	246 384	246 384
Hysesintäkter, lokal	72 000	38 308
Bredband	71 400	71 400
Andrahandsupplåtelser	11 602	11 820
Övriga intäkter	120	180
Fastighetsskatt	1 956	0
	1 256 836	1 200 664

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, entreprenad	21 333	21 000
Fastighetsskötsel, övriga tjänster	28 151	8 420
Städ	23 179	22 728
Obligatoriska besiktningar	6 219	37 875
Hissar	27 150	32 376
Reparationer	37 571	99 974
Serviceavtal	19 742	11 281
Underhåll	692 380	297 497
El, fastighet	36 171	36 007
Uppvärmning	217 691	198 413
Vatten	41 835	39 088
Sophämtning	66 518	55 680
Fastighetsförsäkringar	25 292	23 428
Kabel-TV, Internet	96 766	90 953
Fastighetsavgift/-skatt	53 015	51 965
	1 393 013	1 026 685

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	16 250	14 063
Ekonomisk förvaltning	60 328	58 952
Advokat- och rättegångskostnader	0	25 375
Övriga förvaltningskostnader	23 736	46 986
	100 314	145 376

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden och sociala avgifter		
Arvoden	9 500	14 500
Sociala kostnader	4 540	3 000
Totala arvoden och sociala avgifter	14 040	17 500

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	41 065 836	41 065 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 065 836	41 065 836
Ingående avskrivningar	-1 550 575	-1 374 350
Årets avskrivningar	-176 225	-176 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 726 800	-1 550 575
Utgående redovisat värde	39 339 036	39 515 261
Taxeringsvärden byggnader	13 195 000	13 195 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	41 195 000	41 195 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 275 580 259-8	0,804	2022-03-28	4 000 000
Swedbank 275 580 257-2	0,804	2022-03-28	4 000 000
Swedbank 285 338 466-3	0,788	2022-02-28	1 500 000
			9 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld

9 500 000

Samtliga tre lånen, totalt 9 500 000 kr, förfaller inom 12 månader och räknas därför som kortfristig del men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.


Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	26 750 000	26 750 000
	26 750 000	26 750 000


Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser, som väsentligt påverkar föreningens ekonomiska ställning, har inträffat sedan räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 2022 - 04-03



Peter Söderberg



Pia Thunberg

Mikael Hill



Amanda Gonzales



Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-10



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rensnålen 4

Org.nr 769617-2498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rensnålen 4 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

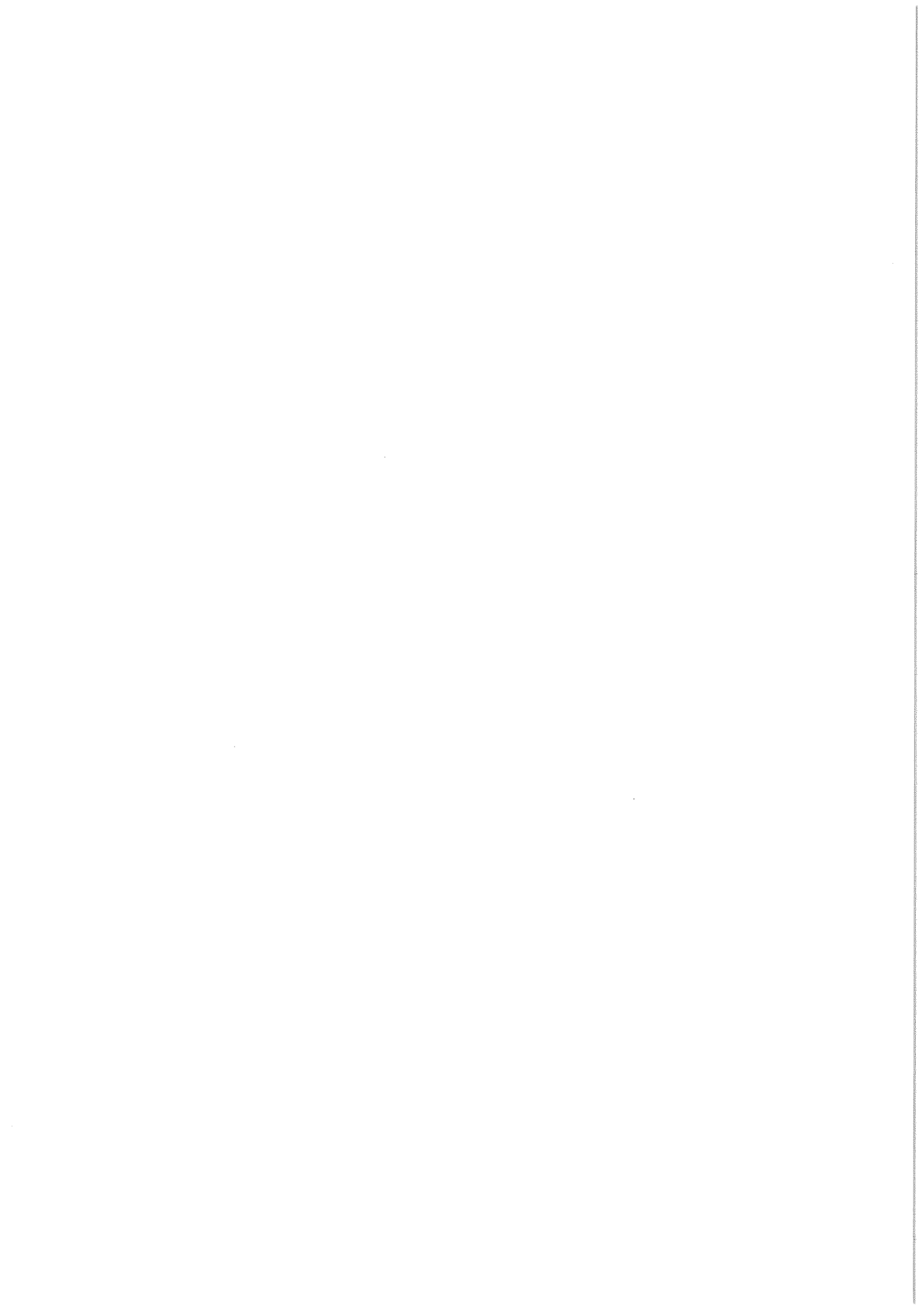
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rensnålen 4 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

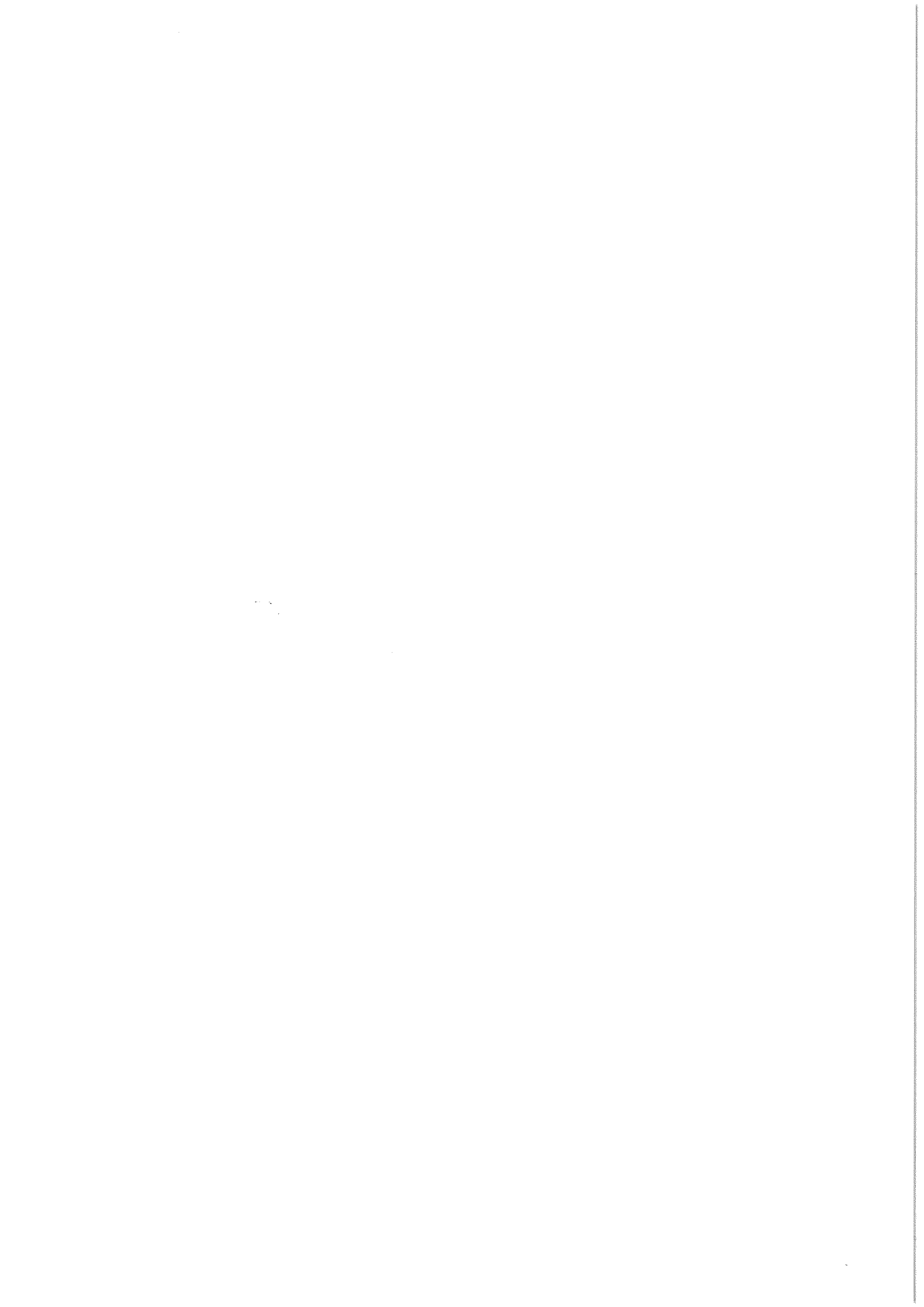
Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2022-05-10


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

