

Årsredovisning

för

Brf Rensnålen 4

769617-2498

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Rensnålen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Pia Thunberg	Ordinarie ledamot
Amanda Gonzales	Ordinarie ledamot
Christoffer Hartmann	Ordinarie ledamot
Hanne Hed	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Valberedning

Fredrik Egrelius
Emma Wigren

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandsäkerhet, uppsättning av brandsläckare, nödutgångsskyltar, service av brandlucka

Relining av stammar och rör i fastigheten

Snörasskydd på taket uppsatt

Försäljningen av hyresrätt

Storstädning i porten

Avbetalning avett lån, 1 500 000 kr

Undersökning av misstänkt vattenskada i källaren men det var fukt som vandrat upp i golv och väggar

Den 1 juni 2022 höjdes årsavgifterna med 3%. Den 1 april 2023 kommer årsavgifterna höjas med ytterligare 25% till följd av ränteutvecklingen.

Verksamheten under kommande år

Relining av bottenplatta och rör under huset

Målning av golv och väggar i källaren

Ändringar i soprum inför nya sophanteringsregler

Ersättning av torktumlare

Hissreparation

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	P.OS Fastighetsvård AB / Mediator AB
Fastighetsskötsel	P.OS Fastighetsvård AB
Städ	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB/ Bodens Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
TV	Tele2/Com Hem
Internet	Bredband2
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten och Avfall

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 32 lägenheter med bostadsrätt och 3 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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser skett. fg år 5 överlåtelser.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 243	1 257	1 201	1 134
Resultat efter finansiella poster	74	-510	-263	-259
Soliditet (%)	81	77	77	77
Räntekänslighet (%) *	6	11	11	12

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

Förändringar i 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	634 680	-2 207 189	-509 626	32 636 478
Inbetalt under året	1 011 171	1 915 439				2 926 610
Disposition av föregående års resultat:			-523 887	14 261	509 626	0
Årets resultat					74 445	74 445
Belopp vid årets utgång	34 251 295	3 393 928	110 793	-2 192 928	74 445	35 637 533

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 192 928
årets vinst	74 445
	-2 118 483
behandlas så att	
till yttre reparationsfond omföres	187 000
Ur yttre reparationsfond ianspråk tas	0
i ny räkning överföres	-2 305 483
	-2 118 483

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 242 756	1 256 836
Summa rörelseintäkter		1 242 756	1 256 836
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-731 601	-1 393 013
Övriga externa kostnader	4	-102 422	-100 314
Personalkostnader	5	-24 840	-14 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-176 225	-176 225
Summa rörelsekostnader		-1 035 088	-1 683 592
Rörelseresultat		207 667	-426 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 317	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 539	-82 870
Summa finansiella poster		-133 222	-82 870
Resultat efter finansiella poster		74 445	-509 626
Resultat före skatt		74 445	-509 626
Årets resultat		74 445	-509 626

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	40 511 148	39 339 036
--------------------	---	------------	------------

Summa materiella anläggningstillgångar		40 511 148	39 339 036
---	--	-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar		40 511 148	39 339 036
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-2 570
----------------	--	---	--------

Övriga fordringar		648	644
-------------------	--	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 737	22 702
--	--	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar		24 385	20 776
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank		3 369 734	3 035 765
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank		3 369 734	3 035 765
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		3 394 119	3 056 541
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

43 905 267

42 395 577

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 645 223	34 718 613
Fond för yttre underhåll		110 793	634 680
Summa bundet eget kapital		37 756 016	35 353 293
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 192 928	-2 207 189
Årets resultat		74 445	-509 626
Summa ansamlad förlust		-2 118 483	-2 716 815
Summa eget kapital		35 637 533	32 636 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7, 8	8 000 000	9 500 000
Leverantörsskulder		126 961	127 799
Skatteskulder		3 096	4 762
Övriga skulder		5 527	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 150	126 538
Summa kortfristiga skulder		8 267 734	9 759 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 905 267	42 395 577

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

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	889 702	853 374
Hysesintäkter, bostäder	185 598	246 384
Hysesintäkter, lokal	66 000	72 000
Bredband	70 720	71 400
Andrahandsupplåtelser	28 480	11 602
Påminnelseavgift	299	120
Fastighetsskatt	1 956	1 956
	1 242 755	1 256 836

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, entreprenad	21 663	21 333
Fastighetsskötsel, övriga tjänster	16 212	28 151
Städ	32 486	23 179
Besiktningar	0	6 219
Hissar	51 442	27 150
Reparationer	49 828	37 571
Serviceavtal	16 631	19 742
Underhåll	0	692 380
El, fastighet	39 463	36 171
Uppvärmning	204 806	217 691
Vatten	45 479	41 835
Sophämtning	79 893	66 518
Fastighetsförsäkringar	26 938	25 292
Kabel-TV, Internet	91 645	96 766
Fastighetsavgift/-skatt	55 115	53 015
	731 601	1 393 013

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	16 875	16 250
Redovisningstjänster	63 753	60 328
Övriga förvaltningskostnader	21 794	23 736
	102 422	100 314

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och sociala avgifter		
Arvoden	19 500	9 500
Sociala kostnader	5 340	4 540
Totala arvoden och sociala avgifter	24 840	14 040

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	41 065 836	41 065 836
Årets anskaffning	1 348 337	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 414 173	41 065 836
Ingående avskrivningar	-1 726 800	-1 550 575
Årets avskrivningar	-176 225	-176 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 903 025	-1 726 800
Utgående redovisat värde	40 511 148	39 339 036
Taxeringsvärden byggnader	20 595 000	13 195 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	28 000 000
	62 595 000	41 195 000
Bokfört värde byggnader	24 148 854	22 976 742
Bokfört värde mark	16 362 294	16 362 294
	40 511 148	39 339 036

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 275 580 259-8	3,545	2023-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank 275 580 257-2	3,545	2023-03-28	4 000 000	4 000 000
			8 000 000	8 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 000 000	9 500 000

Samtliga två lånen, totalt 8 000 000 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

	2022-12-31	2021-12-31
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, 2023 - 03-30



Pia Thunberg



Christoffer Hartman

Hanne Hed



Amanda Gonzales

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

