

Årsredovisning

för

Brf Rensnålen 4

769617-2498

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Rensnålen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-04-20 och den ekonomiska planen registrerades 2007-10-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

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. Tomten innehas med äganderätt. Fastigheten ingår inte i någon Samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

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
Lokal	1 st	50 kvm
Total yta med bostadsrätt uppgår till:		1 261 kvm
Total yta med hyresrätt uppgår till:		126 kvm
<u>Lokalyta uppgår till:</u>		<u>50 kvm</u>
Totalyta		1 437 kvm
Total tomtarea uppgår till 351 kvm		

Styrelse

Pia Thunberg	Ordinarie ledamot
Amanda González Bengtsson	Ordinarie ledamot
Christoffer Hartmann	Ordinarie ledamot
Hanne Hed	Ordinarie ledamot
William Lindström	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Valberedning

Fredrik Egrelius
Emma Wigren

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Lägenhetsöverlåtelser

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

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Fastighetskötsel
Städ
Elnät och elleverantör
Fjärrvärme
TV
Internet
Sophämtning

Vatten och Avlopp

P O S Fastighetsvård AB / Mediator AB
P O S Fastighetsvård AB
Maries Puts & Städ Fastighet AB
Ellevio AB/ Bodens Energi AB
Stockholm Exergi AB
Tele2/Com Hem
Bredband2
Stockholm Vatten och Avfall/ Svenska
Servicestyrkan
Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Relining av bottenplatta och rör under huset,
- Ändringar i soprum inför nya sophanteringsregler.
- Utbyte av torktumlare.
- Hissreparation.

Verksamheten under kommande år

2024-2027 planeras följande åtgärder

- Målning av golv och väggar i källaren.
- Fasadrenovering.
- Indragning av 3-fas.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	848	0	0	0
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	905	0	0	0
Nettoomsättning*	1 395	1 214	1 245	1 189
Resultat efter finansiella poster	-165	74	-510	-263
Balansomslutning	43 277	0	0	0
Soliditet (%)	82	81	77	77
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):	5 948	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	5 219	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	66	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	228	0	0	0
Årsavgifternas del av total intäkt (%)	81	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7	6	11	11
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	7	0	0	0

Förklaring flerårsöversikt ligger under not 1 Redovisningsprinciper.

*)Fram till 2022 motsvarade "nettoomsättning" föreningens rörelseintäkt, därav avvikelserna av jämförelsetalen mot tidigare årsredovisningar.

Årets resultat, upplysning till förlust

Föreningen har ett redovisningsmässigt underskott men föreningen är lågt belånad och bedömningen är att de har möjlighet att få nytt lån vid större underhållsåtgärder. I föreningen finns fortfarande 3 hyresrätter som de har möjlighet att upplåta med bostadsrätt vid behov. I budget för kommande år har planerade avgiftshöjningar lagts in för 2026 att täcka såväl drift som avskrivningar och avsättning till yttre reparationsfond.

Avsättning till yttre reparationsfond har gjorts enligt föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet då föreningen ännu inte har någon upprättad underhållsplan men planerar upprätta en under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 251 295	3 393 928	110 793	-2 192 928	74 445	35 637 533
Disposition av föregående års resultat:			187 000	-112 555	-74 445	0
Årets resultat					-165 074	-165 074
Belopp vid årets utgång	34 251 295	3 393 928	297 793	-2 305 483	-165 074	35 472 459

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 305 483
årets förlust	-165 074
	-2 470 557

behandlas så att	
till yttre reparationsfond omföres	187 800
Ur yttre reparationsfond ianspråkats	0
i ny räkning överföres	-2 658 357
	-2 470 557

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 395 159	1 213 976
Övriga rörelseintäkter		14 574	28 780
Summa rörelseintäkter		1 409 733	1 242 756
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-892 740	-731 601
Övriga externa kostnader	4	-116 930	-102 422
Personalkostnader	5	-21 998	-24 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-263 213	-176 225
Summa rörelsekostnader		-1 294 882	-1 035 088
Rörelseresultat		114 851	207 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 268	12 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 193	-145 539
Summa finansiella poster		-279 925	-133 222
Resultat efter finansiella poster		-165 074	74 445
Resultat före skatt		-165 074	74 445
Årets resultat		-165 074	74 445

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 149 436	40 511 148
Summa materiella anläggningstillgångar		41 149 436	40 511 148
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		41 149 436	40 511 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 236	0
Övriga fordringar	7	103 729	648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 214	23 737
Summa kortfristiga fordringar		167 179	24 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 960 315	3 369 734
Summa kassa och bank		1 960 315	3 369 734
Summa omsättningstillgångar		2 127 494	3 394 119
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		43 276 930	43 905 267

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 645 223	37 645 223
Fond för yttre underhåll		297 793	110 793
Summa bundet eget kapital		37 943 016	37 756 016
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 305 483	-2 192 928
Årets resultat		-165 074	74 445
Summa ansamlad förlust		-2 470 557	-2 118 483
Summa eget kapital		35 472 459	35 637 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 500 000	8 000 000
Leverantörsskulder		140 246	126 961
Skatteskulder		4 119	3 096
Övriga skulder		10 441	5 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 665	132 150
Summa kortfristiga skulder		7 804 471	8 267 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 276 930	43 905 267

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -165 074 74 445

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 263 213 176 225

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 98 139 250 670

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar -39 499 -3 609

Förändring av kortfristiga skulder 36 737 8 635

Kassaflöde från den löpande verksamheten 95 377 255 696

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -901 501 -1 348 337

Kassaflöde från investeringsverksamheten -901 501 -1 348 337

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser 0 2 926 610

Amortering av lån -500 000 -1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -500 000 1 426 610

Årets kassaflöde -1 306 124 333 969

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 369 734 3 035 765

Likvida medel vid årets slut 2 063 610 3 369 734

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, samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt, inklusive intäkter för bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror samt bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. Årsavgift exklusive bredbandsintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 069 731	889 702
Hysesintäkter, bostäder	180 072	185 598
Hysesintäkter, lokal	72 000	66 000
Fastighetsskatt	1 956	1 956
Bredband	71 400	70 720
	1 395 159	1 213 976

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	22 473	21 663
Fastighetsskötsel, övriga tjänster	63 885	16 212
Städ	27 241	32 486
Hissar	58 776	51 442
Serviceavtal	11 281	16 631
Reparationer	76 020	49 828
El, fastighet	40 797	39 463
Uppvärmning	230 200	204 806
Vatten	55 992	45 479
Sophämtning	123 999	79 893
Fastighetsförsäkringar	30 789	26 938
Kabel-TV, Internet	93 722	91 645
Fastighetsavgift/-skatt	57 565	55 115
	892 740	731 601

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	19 875	16 875
Redovisningstjänster	66 300	63 753
Advokat- och rättegångskostnader	3 125	0
Övriga förvaltningskostnader	27 630	21 794
	116 930	102 422

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och sociala avgifter		
Arvoden	16 500	19 500
Sociala kostnader	5 498	5 340
Totala arvoden och sociala avgifter	21 998	24 840

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	42 414 173	41 065 836
Årets anskaffning	901 501	1 348 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 315 674	42 414 173
Ingående avskrivningar	-1 903 025	-1 726 800
Årets avskrivningar	-263 213	-176 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 166 238	-1 903 025
Utgående redovisat värde	41 149 436	40 511 148
Taxeringsvärden byggnader	20 595 000	20 595 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	62 595 000	62 595 000
Bokfört värde byggnader	24 787 142	24 148 854
Bokfört värde mark	16 362 294	16 362 294
	41 149 436	40 511 148

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	434	648
Klientmedel hos Mediator	103 295	0
	103 729	648

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 275 580 259-8	5,034	2024-03-28	4 000 000	3 500 000
Swedbank 275 580 257-2	5,034	2024-03-28	4 000 000	4 000 000
			8 000 000	7 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 000 000	7 500 000

Samtliga två lånen, totalt 7 500 000 kr, förfaller inom 12 månader och räknas därför som kortfristig del men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	26 750 000	26 750 000
	26 750 000	26 750 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Stockholm, 2024 - -

Pia Thunberg

Christoffer Hartman

Hanne Hed

Amanda González Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 08:33

SENT BY OWNER:

Krystyna Dabrowska-Båth · 07.05.2024 08:04

DOCUMENT ID:

rJ3D4rDGA

ENVELOPE ID:

BkowEBwfr-rJ3D4rDGA

DOCUMENT NAME:

BRF Rensnålen 4 Årsredovisning 2023.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIA THUNBERG pia.e.thunberg@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:18 07.05.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/19) IP: 5.203.140.171
2. Christoffer Hartman christofferhartman7@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 10:45 10.05.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/17) IP: 94.255.241.114
3. Hanne Hed hannehed@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 12:35 15.05.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/26) IP: 94.255.241.81
4. Elin Amanda Bengtsson amanda.bengtsson86@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 17:29 15.05.2024 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/31) IP: 94.255.242.204
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:33 20.05.2024 08:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed