

Årsredovisning 2025

Brf Rensnålen 7

769604-3657



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rensnålen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM RENSNÅLEN 7	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2045-07-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 34 bostadsrätter om totalt 1 761 kvm och 3 lokaler om 169 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 930 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Lindqvist	Ordförande
Christoffer Jonathan Karlsson	Styrelseledamot
Hanna Bremler Bartholomew	Styrelseledamot
Tobias Alexander Snellman	Styrelseledamot
Johan Harald Fagerudd	Suppleant
Jonas Eriksson	Suppleant

Valberedning

Ulrika Wallon

Wivan Nygård-Fagerudd

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000	●	Fjärrvärmecentral
2005	●	Stambyte
2007	●	Balkonger
2018	●	Fasadrenovering
2019	●	Hissrenovering Obligatorisk ventilationskontroll
2020	●	Trapphusrenovering Matavfallssortering utomhus
2021	●	Radonmätning
2023	●	Injustering värmesystem
2024	●	Ny elcentral 2 säkerhetsdörrar Stamspolning
2025	●	Obligatorisk ventilationskontroll Takbesiktning och genomförda reparationer 2 nya tvättmaskiner

Planerade underhåll

2026	●	Åtgärda sprickor i fasad Uppdatera soprum iom nya lagkrav
------	---	--

Avtal med leverantörer

BKS Konsulter AB	Besiktningar
Brandsäkra AB	Brandskydd
Fastighetsskötsel AB	Fastighetsförvaltning
Hissen AB	Hiss service
Nabo Sickla AB	Ekonomisk förvaltning
Städnivå AB	Trapphusstädning
Telenor AB	Internet
Visir Solutions AB	Boka Tvättid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av den nya domen från Högsta förvaltningsdomstolen, avseende rätten till återbetalning av moms på hyreslokaler, erhöll vi 134 027 kr i från Skatteverket.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2045-07-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år och senaste omförhandlingen var klar den 2025-06-30.

Månadsavgifterna justerades upp med 10% den 2025-06-01.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 546 491	1 473 823	1 443 209	1 425 477
Resultat efter fin. poster	-135 396	-433 191	-91 143	-257 702
Soliditet (%)	92	92	93	89
Yttre fond	2 941 084	2 988 543	2 758 047	2 668 980
Taxeringsvärde	80 212 000	76 832 000	76 832 000	76 832 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	611	611	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66	71	73,4	74,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	928	928	1 508
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	829	829	845	1 373
Sparande / kvm totalyta, kr	80	109	141	125
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	23	23	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	207	152	154	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	46	38	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	294	221	215	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	4,85	3,93	2,03
Räntekänslighet (%)	1,42	1,50	1,50	2,44

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 visar ett underskott om -135 396 kr. Underskottet påverkas av bland annat ökade kostnader för uppvärmning. En betydande del av underskottet avser också avskrivningar (367 678 kr), vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Trots underskottet är föreningens likviditet fortsatt god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	21 774 292	-	-	21 774 292
Upplåtelseavgifter	7 669 717	-	-	7 669 717
Fond, yttre underhåll	2 988 543	-	-47 459	2 941 084
Balkongfond	131 877		13 524	145 401
Balanserat resultat	-8 588 525	-433 191	47 459	-8 974 257
Årets resultat	-433 191	433 191	-135 396	-135 396
Eget kapital	23 542 713	0	-121 872	23 245 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 974 257
Årets resultat	-135 396
Totalt	-9 109 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 636
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 951
Balanseras i ny räkning	-9 343 338
	-9 109 653

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 546 492	1 473 823
Övriga rörelseintäkter	3	134 028	-1
Summa rörelseintäkter		1 680 520	1 473 822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 212 038	-1 318 699
Övriga externa kostnader	9	-104 332	-127 191
Personalkostnader	10	-59 139	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 678	-366 396
Övriga rörelsekostnader		-32 916	0
Summa rörelsekostnader		-1 776 103	-1 851 711
RÖRELSERESULTAT		-95 583	-377 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 244	22 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-54 057	-77 537
Summa finansiella poster		-39 813	-55 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-135 396	-433 191
ÅRETS RESULTAT		-135 396	-433 191

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 171 811	23 535 159
Maskiner och inventarier	13	106 188	3 060
Summa materiella anläggningstillgångar		23 277 999	23 538 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 280 799	23 541 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 718	5 606
Övriga fordringar	15	1 930 793	1 799 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	176 689	148 560
Summa kortfristiga fordringar		2 144 200	1 953 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 144 200	1 953 922
SUMMA TILLGÅNGAR		25 424 999	25 494 941

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 444 009	29 444 009
Fond för yttre underhåll		2 941 084	2 988 543
Balkongfond		145 401	131 877
Summa bundet eget kapital		32 530 494	32 564 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 974 257	-8 588 525
Årets resultat		-135 396	-433 191
Summa fritt eget kapital		-9 109 653	-9 021 716
SUMMA EGET KAPITAL		23 420 841	23 542 713
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		100 287	127 021
Skatteskulder		7 826	3 211
Övriga kortfristiga skulder		9 027	13 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	287 018	208 515
Summa kortfristiga skulder		2 004 158	1 952 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 424 999	25 494 941

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-95 583	-377 889
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	367 678	366 396
	272 095	-11 493
Erhållen ränta	14 244	22 235
Erlagd ränta	-54 150	-77 725
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	232 189	-66 983
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 072	1 042
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 023	67 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 139	1 876
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-107 458	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 458	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	13 524	13 271
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 524	13 271
ÅRETS KASSAFLÖDE	125 205	15 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 733 463	1 718 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 858 669	1 733 463

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rensnålen 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 114 643	1 053 204
Hysesintäkter, bostäder	50 688	50 688
Hysesintäkter, lokaler	368 600	359 568
Övriga intäkter	12 561	10 363
Summa	1 546 492	1 473 823

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Återvunnen moms	134 027	0
Summa	134 028	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	16 865	13 326
Besiktning och service	28 014	47 932
Städning	43 037	42 300
Trädgårdsarbete	636	1 129
Snöskottning	4 247	6 430
Summa	92 799	111 118

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 118	0
Dörrar och lås/porttele	7 022	4 519
Hissar	13 479	7 532
Tak	0	58 798
Summa	23 618	70 848

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	19 120	0
Tvättstuga	6 951	0
Trapphus/port/entré	0	43 011
VA	0	35 922
El	0	198 952
Summa	26 071	277 886

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 348	44 239
Uppvärmning	399 603	293 984
Vatten	113 677	88 263
Sophämtning	28 445	25 513
Summa	595 073	451 999

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 728	31 146
Tomträttsavgälder	253 200	197 400
Kabel-TV	11 972	11 824
Bredband	83 116	81 108
Fastighetsskatt	92 460	85 370
Summa	474 476	406 848

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 132	2 486
Övriga förvaltningskostnader	22 195	25 592
Juridiska kostnader	0	19 517
Revisionsarvoden	17 316	17 316
Ekonomisk förvaltning	61 690	62 280
Summa	104 332	127 191

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	30 000
Sociala avgifter	14 139	9 426
Summa	59 139	39 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54 057	77 537
Summa	54 057	77 537

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 269 875	30 269 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 269 875	30 269 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 734 717	-6 371 369
Årets avskrivning	-363 348	-363 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 098 065	-6 734 717
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 171 811	23 535 159
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 791 000	23 533 000
Taxeringsvärde mark	51 421 000	53 299 000
Summa	80 212 000	76 832 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 500	30 500
Årets inköp	107 458	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 958	30 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 440	-24 392
Årets avskrivning	-4 330	-3 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 770	-27 440
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 188	3 060

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	72 124	66 293
Nabo Klientmedelskonto	800 256	642 738
Borgo	1 058 413	1 090 725
Summa	1 930 793	1 799 756

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 341	18 833
Uppvärmning	0	36 948
Försäkringspremier	39 297	2 620
Kabel-TV	3 020	2 993
Tomträtt	77 250	49 350
Bredband	20 970	20 779
Förvaltning	16 811	17 037
Summa	176 689	148 560

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,90 %	1 300 000	1 300 000
Swedbank	2026-03-28	2,90 %	300 000	300 000
Summa			1 600 000	1 600 000
Varav kortfristig del			1 600 000	1 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 600 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 824	4 262
Städning	4 000	4 000
El	4 776	4 285
Uppvärmning	45 325	0
Vatten	17 405	14 755
Löner	45 000	30 000
Sociala avgifter	14 139	9 426
Utgiftsräntor	387	480
Förutbetalda avgifter/hyror	133 162	123 307
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	287 018	208 515

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 350 000	8 350 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Lindqvist
Ordförande

Christoffer Jonathan Karlsson
Styrelseledamot

Hanna Bremler Bartholomew
Styrelseledamot

Tobias Alexander Snellman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 11:04

DOCUMENT ID:

SyMb6-V5nZx

ENVELOPE ID:

H1WpW4c3-g-SyMb6-V5nZx

DOCUMENT NAME:

Brf Rensnålen 7, 769604-3657 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d3e3ca4b8faec9061724bf4159a1631c782a378d5a6f41
acb53aea46bfc4b593fc594b4a5fe7c1280d2cce475e8e6
6061486264e821b346e92a4034059560360

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA LINDQVIST flotet@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:08 13.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 130.244.126.101
2. CHRISTOFFER JONATHAN KARLSSON karlsson.christoffer95@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:13 13.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.78.213
3. Tobias Alexander Snellman tobias.snellman@icloud.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:13 13.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.59.164
4. HANNA BREMLER BARTH OLOMEW hanna@bartholomew.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:58 13.04.2026 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.75.78
5. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF camilla@toressonrevisio.n.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:08 14.04.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Rensnålen 7, org.nr 769604-3657.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rensnålen 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 11:04

DOCUMENT ID:

BkWpW45nZl

ENVELOPE ID:

SkZa-V93-g-BkWpW45nZl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Rensna?len 7 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

08fda6ba2684aadbdc5c87805784acb8306657453810c
a167e177d7037d7707233b6e6a70f989ab8bfe3c440b3d
b3b807821128ed5167c27c17efd5b94879ba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	14.04.2026 10:08	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	14.04.2026 10:07	Low	IP: 2.67.77.26

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

Attachments

No attachments 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

 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