

Årsredovisning

för

Brf Renstiernas Gata 27

769615-8406

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Renstiernas Gata 27, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Brf Renstiernas gata 27 träffade 2010-06-29 ett köpeavtal med AB Familjebostäder avseende fastigheten Pahl 6 i Stockholm och äger sedan detta datum denna fastighet.

Föreningens adress är:
Brf Renstiernas gata 27
Entréplanet
Renstiernas gata 27
11631 Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.
Föreningen följer en aktuell underhållsplan som löper fram till år 2027, uppdaterades senast 2023.
Brf Renstiernas Gata 27 är en s.k oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Renstiernas gata 27 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pahl 6	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt (varav en under produktion) och 2 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut två butiker med hyresrätt, en till COOP och en till Italspain Delikatesser AB på gatuplanet samt två kontorsytor på plan 1 till Magelungen AB (uppsagda under 2023) samt teknikutrymmen till Telia Sverige AB samt STOKAB.

Lägenhetsfördelningen för bostäder

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
22	1	6	10	2

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet		Yta	Kontrakt löper till	Kommentar
Magelungen	376	2023-09-30		uppsagt och avflyttat
Magelungen	372	2024-07-31		uppsagd för avflytt
Italspain Delikatesser (ost och vin)	164	2027-09-30		
Coop	520	2029-05-31		Omförhandlat 2024-02-08
AB Stokab	25	2034-09-30		
Telia Sverige AB	arrende	2026-09-30		
Kultureklam	arrende	2026-06-30		

Garage med 19 parkeringsplatser finns och hanteras av föreningen. För medlemmar som önskar hyra garageplats finns särskild kölista, det står för närvarande 7 medlemmar i kö.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Avtal

- Kameral förvaltning - Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning Spetsudden AB
- Trappstädning - ABSS
- Entrémattor - Berendsen Textil Service AB
- Fjärrvärme - EXERGI
- Drift och underhåll av hiss - Kone AB
- Hushållssopor - Stockholm Avfall AB
- Elleverans - Elevio samt Fortum
- Vatten och avlopp - Stockholm Vatten AB
- Bredband och TV - Telia Sverige AB samt AB Stokab & Comhem AB
- Beredskap & jouravtal - Securitas Sverige AB
- Besiktningar - Dekra Industrial AB
- Tvättstuga maskiner - Söderkyl AB
- Klotterborttagning - Color off i Stockholm AB
- Låssystem - Låsmakarna i Stockholm AB
- Snöskottning tak - Byggunderhåll Produktion i Haninge AB

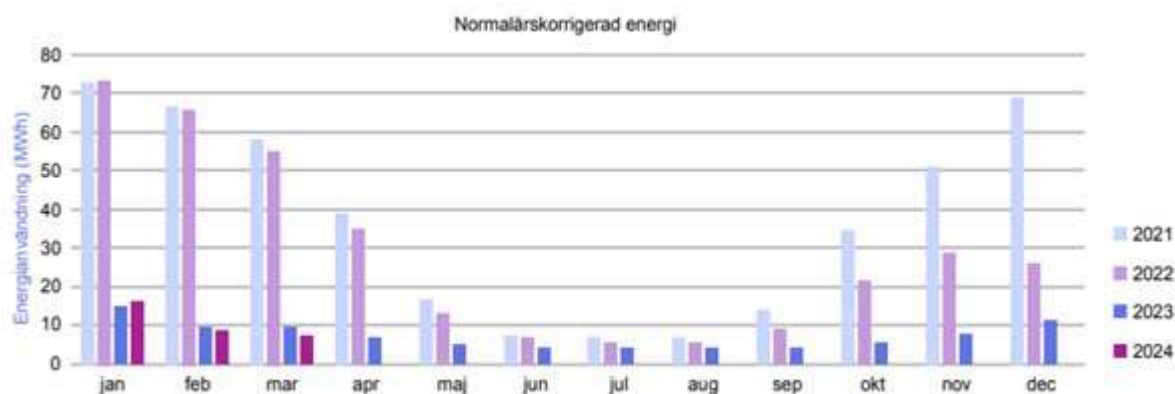
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ombyggnadsprojekt

Ombyggnadsprojekt

Det fysiska arbetet med ombyggnadsprojektet fortsatte i januari med tillgänglighetsanpassning av entrén, nya ytskikt i kolmårdsmarmor och nya dörrar i källaren med kortläsare.

Utbyte av hela ventilations- och värmeanläggningen har färdigställt under våren. Anläggningen är nu utrustad med ny modern återvinning och styrsystem. Värmeundercentralen har även anslutits mot lokalyhresgäst Coops kylanläggning för återvinning av spillvärme. Den betydande förnyelsen av fastighetens ventilations- och värmesystem visar på minskad fjärrvärmeförbrukning på ca 80 procent under årets vintermånader vilket visas i nedanstående graf:



Ny elservis har ännu inte installerats på grund av att Elevios långa handläggningstid och bristande planering. Arbetet kan först påbörjas när byggnadsställningen har rivits. Förseningen har medfört fördyrande provisoriska lösningar och kvarvarande ledningar i garaget.

Avtal om genomförande av vindskonverteringen med Varpans Bygg AB blev klart i november. Projektet startar i januari 2024, och beräknas bli klart under sommaren. Avtal om genomförande omfattar inte fast inredning som ska utföras och bekostas av köpare.

Lokalhyresgäster

Magelungen har sagt upp båda sina hyresavtal (376 kvm + 372 kvm). Efter hyresförhandlingar har parterna enats om avflytt från båda lokalerna. Avflytt från lokalerna sker per 2023-09-30 respektive per 2024-07-31.

I samband med Magelungens uppsägning av hyresavtalet så utredde styrelsen möjligheten att konvertera halva lokalytan till bostadsrätter. Beslut att genomföra detta fattades på en extrastämma i november. Avtal om försäljning och iordningställande av lokalyta till bostadsrätter tecknades med Alomi Invest AB i slutet på december månad. Avtalet är villkorat med att bygglov beviljas, vilket har erhållits under maj 2024, se not 16.

Ovanstående möjliga lokalkonvertering kan komma att innebära att föreningen blir en så kallad äkta bostadsrättsförening enligt Skatteverkets sätt att beräkna.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits helt eller delvis under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 och 56 vid dess slut.

Under 2023 har styrelsen medgivit en (1) andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke för andrahandsupplåtelse medges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden, i föreningen maximalt 6+6 månader.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Adam Fischer	Ledamot	ordförande
Hans Peterstad	Ledamot	kassör
Thina Thudin	Ledamot	sekreterare
Olov Carlander	Ledamot	
Henric Stjernquist	Ledamot	
Ylva Peterstad	Suppleant	
Göran Lind	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Häll

Revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2022 valdes Angelica Hulterstedt och Eva Spjuth att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 576	4 022	3 967	3 953	3 932
Resultat efter finansiella poster	-3 100	-10 692	614	82	942
Soliditet (%)	43,2	45,8	53,5	53,2	53,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	193	0	0	0	0
Hysesintäkter/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 362	1 772	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	29 022	28 542	25 211	25 332	25 781
Lån/kvm total uthyrningsbar yta (kr)	17 630	16 787	14 774	14 844	14 909
Ränta/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 232	387	177	237	243
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	38	92	114	100	104
Sparande per kvm totalyta (kr)	25	337	0	0	0
Räntekänslighet (%)	151	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	111	155	0	0	0
Årsavg andel i % av tot rörelseintäkter	10	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Hysesintäkter per kvm bostadsrättsyta

Hysesintäkterna dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm total uthyrningsbar yta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med uthyrningsbar yta

Ränta per kvm bostadsrättsyta

Bokförd räntekostnad dividerat med bostadsrättytan.

Värmekostnad per kvm totalyta

Bokförd värmekostnad dividerat med totalytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta
Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

Årsavg andel i % av tot rörelseintäkter
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Föreningens ekonomi är påverkad av högre låneräntor samt ökade driftkostnader på grund av stigande inflation. Årets rörelseresultat har även i år påverkats av engångskostnader för planerat underhåll om -2 704 tkr i samband med ombyggnadsprojektet. Årets resultat före skatt uppgår därmed till -3 100 tkr kronor.

Förlusten innebär dock inga framtida risker då föreningens kassa kommer att förstärkas genom försäljning av vindslägenheten som är under produktion och beräknas bli klar sommaren 2024.

Föreningen hade en kassa på 4,9 mkr vid årets ingång. Projektet har finansierats både med egna medel från kassan och upptagning av ytterligare ett nytt lån om 7,0 mkr (mars). Vid årets slut var föreningens kassa 6,7 mkr (se även kassaflödesanalys).

På grund av oförutsedda händelser samt rådande inflation och världsläge har kostnaderna ökat i projektet från ca 24 mkr till ca 29 mkr, det vill säga med ca 20%. Projektet beräknas bli klart under sommaren 2024.

Lån

Föreningen har 8 lån hos SBAB om 70 290 413 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 14.

Lånen kommer att amorteras med ca 30-35 mkr efter försäljningen av vindslägenheten samt efter beviljat bygglov och startbesked för lokalkonverteringen. Samtliga låns räntebindingstider är 3 månader med rörlig ränta samt 1 års villkorsändringperiod med olika förfalldatum. Lånens genomsnittliga ränta var vid årsskiftet 4,86 % (fg år 2,93 %). Styrelsen bedömer dock att räntetoppen är nådd, och att räntekostnaden kommer att sjunka kraftigt efter planerade amorteringar.

Årsavgifter

Föreningen införde en årsavgift om 200 kr/kvm från februari som justerades till 300 kr/kvm från och med oktober. Tillsammans med stigande indexering av lokalyror kommer det löpande förvaltningsresultatet vara i balans för nästa år trots det ansträngda ränteläget med stigande bostadsräntor. Styrelsen bevakar kontinuerligt ränteläget och kostnadsutvecklingen i övrigt.

Skatter och avgifter

Skatteverket godkände i beslut 2021-12-03 föreningens deklaration för inkomståret 2020 som privatbostadsföretag (äka BRF). I december 2022 omprövade Skatteverket detta beslut och meddelade att Skatteverket inte betraktar föreningen som privatbostadsföretag (äka BRF). Föreningen har efter rådgivning överklagat Skatteverkets bedömning till Förvaltningsdomstolen under åberopande av domen HFD 2021 not. 54 som föreningen anser slår fast att Skatteverket måste tillämpa taxeringsmetoden vid bedömning av föreningars skattestatus.

Föreningen begärde 2022 omprövning av tidigare taxeringsbeslut gällande inkomsttaxering för beskattningsåren 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 samt för 2020 med hänvisning till HFD:s dom i mål nr 4894-20 (HFD 2021 not. 54). Skatteverket bestred föreningens begäran. Föreningen har överklagat till Förvaltningsdomstolen.

Skatteverket har 2023-02-15 godkänt omprövningsbeslut angående värdeminskningsskatt för beskattningsåren 2017, 2018 och 2019 varav föreningen till följd erhållit 471 262 kr. Skatteverket har även 2023-04-03 meddelat omprövningsbeslut för beskattningsåret 2021 där de fortsättningsvis bedömer föreningen att vara ett oäkta bostadsföretag. Föreningen har överklagat Skatteverkets beslut.

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaler betalas en statlig fastighetsskatt med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Totalt har föreningen betalat 485 149 kr i fastighetsavgift och fastighetsskatt. Fastighetsskatten som belastar hyreslokaler betalas av våra hyresgäster enligt klausul i hyresavtalen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 085 899	6 636 635	6 775 000	-7 934 379	-10 691 689	58 871 466
Disp av föreg års resultat				-10 691 689	10 691 689	0
Förändring under året			-5 139 667	5 139 667	-2 926 095	-2 926 095
Belopp vid årets utgång	64 085 899	6 636 635	1 635 333	-13 486 401	-2 926 095	55 945 371

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-13 486 401
årets förlust	-2 926 095
	-16 412 496

behandlas så att	
Avsättning till yttre UH-fond	500 889
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 635 333
i ny räkning överföres	-15 278 052
	-16 412 496

Företagets 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	4 574 872	4 021 481
Övriga rörelseintäkter	3	498 281	287 304
Summa rörelseintäkter		5 073 153	4 308 785
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 432 165	-10 343 663
Driftskostnader	5	-827 670	-987 505
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-300 461	-384 425
Personalkostnader	10	-157 012	-166 196
Avskrivningar	11	-720 588	-720 588
Summa rörelsekostnader		-5 437 896	-12 602 377
Rörelseresultat		-364 743	-8 293 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249 521	43 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 984 952	-865 158
Summa finansiella poster		-2 735 431	-821 557
Resultat efter finansiella poster		-3 100 174	-9 115 149
Skatter			
Skatt på årets resultat	7, 8	174 079	-1 576 540
Årets resultat		-2 926 095	-10 691 689

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

12

114 597 711

115 318 299

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

13

9 019 138

6 652 564

Summa materiella anläggningstillgångar

123 616 849

121 970 863

Summa anläggningstillgångar

123 616 849

121 970 863

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

466 599

507 634

Övriga fordringar

420 761

1 009 517

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

72 996

69 878

Summa kortfristiga fordringar

960 356

1 587 029

Kassa och bank

Kassa och bank

6 685 909

4 918 815

Summa kassa och bank

6 685 909

4 918 815

Summa omsättningstillgångar

7 646 265

6 505 844

SUMMA TILLGÅNGAR

131 263 114

128 476 707

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

70 722 534

70 722 534

Fond för yttre underhåll

1 635 333

6 775 000

Summa bundet eget kapital

72 357 867

77 497 534

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-13 486 401

-7 934 380

Årets resultat

-2 926 095

-10 691 689

Summa ansamlad förlust

-16 412 496

-18 626 069

Summa eget kapital

55 945 371

58 871 465

Avsättningar

Övriga avsättningar

7

0

1 576 540

Summa avsättningar

0

1 576 540

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

70 290 413

63 876 413

Leverantörsskulder

457 941

1 589 974

Skatteskulder

967 428

918 098

Övriga skulder

9

2 355 120

100 353

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 246 841

1 543 864

Summa kortfristiga skulder

75 317 743

68 028 702

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 263 114

128 476 707

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 926 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	720 588
Betald skatt	585 321

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital **-1 620 186**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	41 035
Förändring av kortfristiga fordringar	49 648
Förändring av leverantörsskulder	-1 132 033
Förändring av kortfristiga skulder	381 205

Kassaflöde från den löpande verksamheten **-2 280 331**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 366 574
--	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-2 366 574**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	6 414 000
--------------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **6 414 000**

Årets kassaflöde **1 767 095**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 918 815
--------------------------------	-----------

Likvida medel vid årets slut **6 685 910**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1 om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplanen. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stam- och fönsterbyte	50

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	466 250	0
Hyror bostäder	128 320	128 320
Hyror lokaler	3 707 300	3 614 162
Hyror parkering	273 000	279 000
	4 574 870	4 021 482

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Påminnelseavgift	1 500	540
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	3 634	8 904
Andrahandsuthyrningsavgift	2 785	0
Utdelning Brandkontoret	262 629	246 600
Övriga ersättningar och intäkter	1 210	11 486
Ersättning försäkring	0	19 774
Bidrag	226 521	0
Öresutjämning	2	0
	498 281	287 304

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-182 318	-32 205
Underhåll huskropp	-2 704 091	-9 761 138
Övriga fastighetskostnader	-10 413	-20 393
Fastighetsförsäkring	-50 194	-47 648
Fastighetskatt	-485 149	-482 279
	-3 432 165	-10 343 663

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-50 161	-45 373
El	-214 151	-159 674
Värme	-151 124	-372 660
Vatten och Avlopp	-77 441	-95 325
Sophämtning	-73 324	-51 032
Källsortering	-68 434	-69 180
Hisservice	0	-9 383
Entrémattor	-8 280	-8 255
Kabel-tv	-15 855	-14 397
Bredband	-110 638	-108 794
Snöröjning	0	-2 699
Fastighetsskötsel	-58 260	-50 734
	-827 668	-987 506

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-48 150	-31 344
Konsultarvoden	-47 368	-27 135
Advokatkostnader	-86 450	-234 469
Ekonomisk förvaltning	-79 684	-75 807
Övrig förvaltning	-26 587	-7 706
Avgifter bank	-5 044	-2 988
Föreningsavgifter	-5 588	-4 976
Möteskostnader	-1 589	0
	-300 460	-384 425

Not 7 Avsättningar

	2023	2022
Ev skatteskuld för räkenskapsåret 2020	0	-898 800
Ev skatteskuld för räkenskapsåret 2021	0	-677 740
Skatteskuld tidigare år	-654 627	0
	-654 627	-1 576 540

Beloppen avser inkomstskatt och skattetillägg.

Not 8 Skatter

	2023	2022
Omtaxering 2017-2020	828 706	0
	828 706	0

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Anstånd för skatter	-2 149 866	0
Moms	-139 166	-24 873
Arbetsgivaravgift+personalskatt	-50 027	-61 420
Förskottsbetalningar	-4 561	-4 560
Depositioner	-11 500	-9 500
	-2 355 120	-100 353

Not 10 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-100 000	-99 998
Sociala kostnader	-57 012	-66 198
	-157 012	-166 196

Not 11 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-587 131	-587 131
Ombyggnad	-133 457	-133 457
	-720 588	-720 588

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	111 044 370	111 044 370
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	111 044 370	111 044 370
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 339 138	-6 752 007
Årets avskrivningar enligt plan	-587 131	-587 131
Utgående avskrivning enligt plan	-7 926 269	-7 339 138
Planenligt restvärde vid årets slut	103 118 101	103 705 232
Taxeringsvärde		
Byggnad	55 600 000	55 600 000
Mark	95 400 000	95 400 000
	151 000 000	151 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	42 000 000	42 000 000
	151 000 000	151 000 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	13 345 695	13 345 695
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	13 345 695	13 345 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 732 628	-1 599 171
Årets avskrivningar enligt plan	-133 457	-133 457
Utgående avskrivning enligt plan	-1 866 085	-1 732 628
Planenligt restvärde vid årets slut	11 479 610	11 613 067
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	103 118 101	103 705 232
Ombyggnad	11 479 610	11 613 067
	114 597 711	115 318 299

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete vind	8 980 910	6 652 564
Pågående arbete 1 tr	38 228	0
	9 019 138	6 652 564

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,98	2024-02-15	17 357 202	17 466 505
SBAB	4,85	2024-06-19	7 712 264	7 744 761
SBAB	4,81	2024-10-23	12 452 689	12 607 822
SBAB	4,98	2024-02-26	4 939 990	4 977 062
SBAB	4,85	2024-06-19	5 342 153	5 364 665
SBAB	4,81	2024-10-23	8 626 115	8 733 098
SBAB	4,81	2024-11-01	6 912 500	6 982 500
SBAB	4,71	2024-03-01	6 947 500	
			70 290 413	63 876 413
Kortfristig del av långfristig skuld			70 290 413	63 876 413

Fastighetslån som villkorsändras inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga lån men kommer att förlängas vid förfall.

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	71 020 000	71 020 000
	71 020 000	71 020 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ombyggnad av vind till bostadsrättslägenhet pågår sedan januari månad. Vädskydd med ställning är uppförd, och rivning av bjälklag, takstolar och tak blev klart i mars 2024. Nya takstolar, yttertak, terrasser och övriga yttre delar beräknas vara klara till sommaren 2024. Avtal med mäklare har träffats om försäljning under våren 2024.

Överenskommelse har träffats i februari 2024 med Coop om förlängning av hyresavtalet med 5 år.

Ny energideklaration är upprättad i februari 2024. Genom energibesparande investeringar har byggnadens energiklass förändrats från D till B. Den specifika energianvändning har minskat från 116 till 44 kWh/m² och år. Det ger föreningens medlemmar möjlighet till en mindre ränterabatt hos flertalet kreditinstitut.

Bygglov för lokalkonvertering av våning 1 tr är inlämnat den 7 mars 2024 och beviljades den 6 maj 2024.

Underskrifter

Stockholm

Adam Fischer
Ordförande

Hans Peterstad

Thina Thudin

Olov Carlander

Henric Stjernquist

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renstiernas gata 27, org.nr. 769615-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renstiernas gata 27 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Renstiernas gata

27 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor