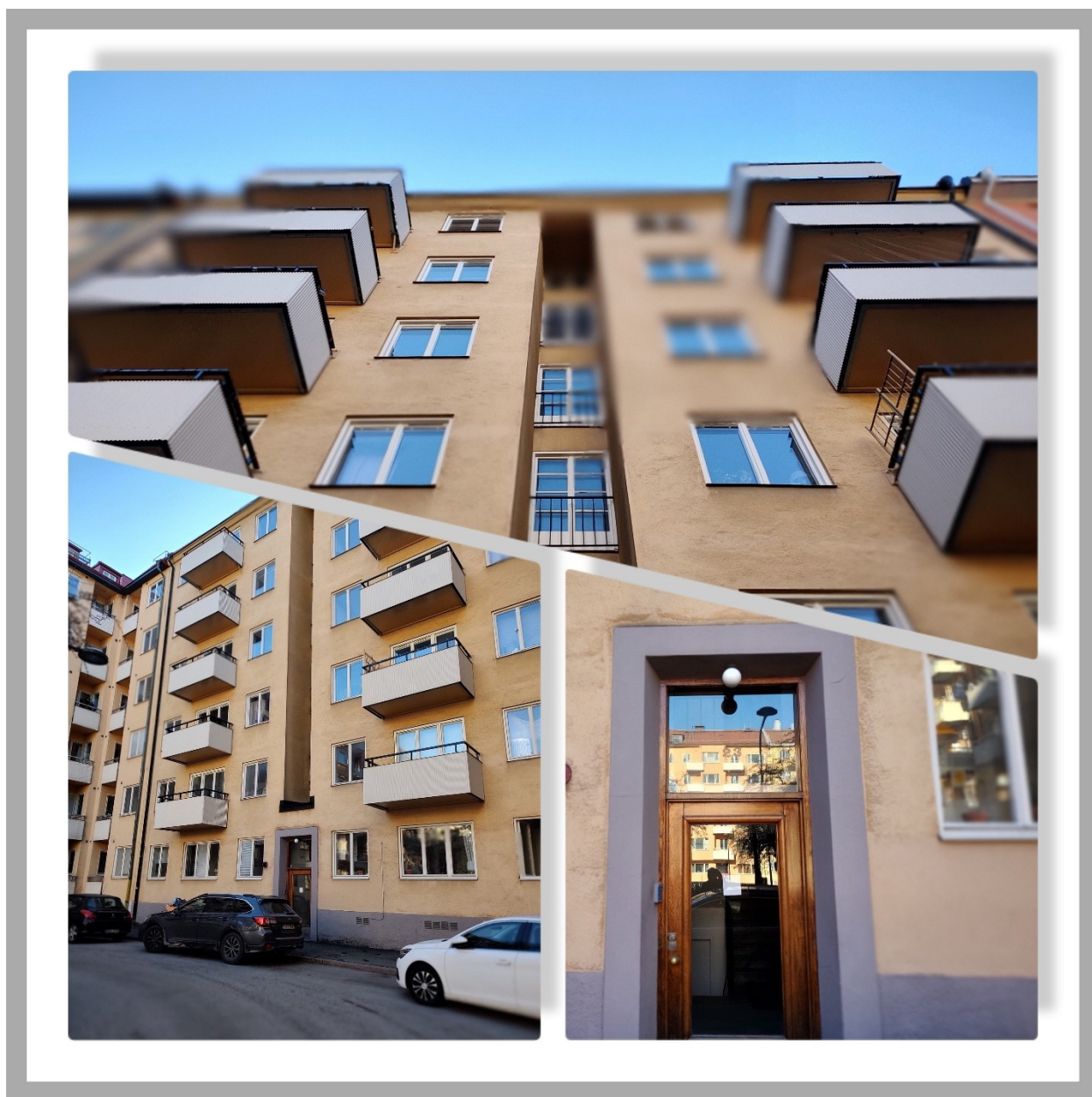


Årsredovisning

Brf Rensnålen i Stockholm

Org.nr: 769604-8482

2023



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Rensnålen i Stockholm i samarbete med Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Rensnålen i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Rensnålen i Stockholm registrerades den 1999-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-01-02.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Rensnålen 6 med adress Essinge Brogata 23 belägen på Lilla Essingen i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med bostäder i sex våningsplan och med källarplan. Flerbostadshuset byggdes 1936.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf-försäkring. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 st lägenheter med bostadsrätt och 1 st lägenhet med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

<u>1 rok</u>	<u>36 st</u>	<u>1 356 kvm</u>
Sa	36 st	1 356 kvm

varav hyreslgh	1 st	50 kvm
----------------	------	--------

Teknisk status

Föreningens byggnad håller idag en mycket god teknisk status. Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan som styrelsen följer.

Här nedan framgår underhåll som har genomförts.

<u>Genomfört underhåll</u>	År
En större stamrenovering har genomförts	1996
Installation av fjärrvärmecentral	2012
Installation av bredband	2012
Ombyggnad av vindsutrymme till takterrass	2014
Nybyggnad av 10 st balkonger belägna mot norr	2016
Energideklaration	2020
Stamspolning	2023
OVK	2023
Framtagande av underhållsplan	2023

Planerade

Under våren kommer föreningen byta ut den provisoriska lagningen av det ursprungliga hålet i taket som gjordes för ca 10 år sedan.	2024
--	------

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Under året har 6 st överlåtelser med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	50 st
Nya medlemmar under året:	6 st
Avgående medlemmar under året:	-7 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	49 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Wilhelm Askebring	Ledamot och ordförande
Lisa Berggren	Ledamot och kassör
Gustav Olsson Dahlberg	Ledamot

Revisor

Till revisor på stämman valdes Linda Sandler till revisor från Folkesson Råd & Revision.
Revisorssuppleant Andreas Horneman.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Fabian Ekholm och Inger Engstrand.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 24 maj 2023.
Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har höjdes med 10 % den 1 juli 2023.
En ny underhållsplan har upprättats.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2023 är -85 kkr (föregående år -102 kkr) vilket är en förbättring med +17 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -174 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på 3,7 Mkr. Föreningen har under året amorterat på sina lån med ca 47 kkr. Föreningens medelränta har under året varit ca 2 %. Föreningens belåningsgrad uppgår till 2 697 kr per kvm bostadsrättsyta.

Vid värdering av föreningens belåningsgrad bör hänsyn tas till att föreningen innehar 1 st lägenhet som är upplåten med hyresrätt. Hyresrättens yta uppgår till 50 kvm och innebär ett betydande marknadsvärde vid en framtida eventuell avyttring vilket kommer att påverka att belåningsgraden i föreningen minskar.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 1 018 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 1 041 kkr. Kassaflödet har under året ökat med ca 23 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen planerar att göra iordning tvättstugan och uppsnyggning av frigörande ytor, samt byta ut den provisoriska lagningen av hålet i taket.
Föreningen planerar att höja hyran från den 1 juli 2024.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 195	1 126	1 125	1 133
Resultat efter finansiella poster	-85	-102	-111	-112
Soliditet (%)	80,5	80,1	80,6	81,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	858	806	802	805
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	93,0	93,0	82,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 697	2 731	2 765	2 800
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 800	2 836	2 871	2 907
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	103	57	84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	73	44	36
Värmekostnad per kvm, totalyta, kr	141	160	174	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	40	25	34
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	256	273	244	222
Genomsnittlig skuldränta	3	2	1	3
Räntekänslighet (%)	3,3	3,5	3,6	3,6

Uppllysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget ett positivt kassaflöde, dolda tillgångar i hyresrätt kommer föreningen tillgodo i framtiden. Årsavgiften har höjts för att täcka den löpande driften.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 612 434	4 175 382	1 422 327	-3 880 856	-101 676	17 227 611
Avsättning till yttre fond			191 400	-191 400		0
Disposition av föregående års resultat:				-101 676	101 676	0
Årets resultat					-84 988	-84 988
Belopp vid årets utgång	15 612 434	4 175 382	1 613 727	-4 173 932	-84 988	17 142 623

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 173 932
årets förlust	-84 988
	-4 258 920
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	191 400
i ny räkning överföres	-4 450 320
	-4 258 920

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3	1 195 204	1 126 432
Övriga intäkter	4	16 057	2
Summa rörelseintäkter		1 211 261	1 126 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	5, 6, 7, 8, 9, 10	-881 807	-801 687
Övriga externa kostnader	11	-112 270	-110 980
Personalkostnader	12	-34 498	-60 871
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-173 958	-178 572
Summa rörelsekostnader		-1 202 533	-1 152 110
RÖRELSERESULTAT		8 728	-25 676
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	7 462	2 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-101 178	-78 773
Summa finansiella poster		-93 716	-76 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 988	-101 676
ÅRETS RESULTAT		-84 988	-101 676

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15, 16	19 987 752	20 161 704
Installationer	17	0	6
Summa materiella anläggningstillgångar		19 987 752	20 161 710
Summa anläggningstillgångar		19 987 752	20 161 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		213 676	249 583
Övriga fordringar		17 353	1 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 782	23 533
Summa kortfristiga fordringar		262 811	274 311
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 040 569	1 018 184
Summa kassa och bank		1 040 569	1 018 184
Summa omsättningstillgångar		1 303 380	1 292 495
SUMMA TILLGÅNGAR		21 291 132	21 454 205

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 787 816	19 787 816
Fond för yttre underhåll		1 613 727	1 422 327
Summa bundet eget kapital		21 401 543	21 210 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 173 933	-3 880 856
Årets resultat		-84 988	-101 676
Summa fritt eget kapital		-4 258 921	-3 982 532
Summa eget kapital		17 142 622	17 227 611
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18		
	19	3 610 116	2 710 145
Summa långfristiga skulder		3 610 116	2 710 145
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	18	46 568	993 107
Förskott från kunder		4 965	3 648
Leverantörsskulder		89 450	138 447
Skatteskulder		7 331	5 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	390 080	376 074
Summa kortfristiga skulder		538 394	1 516 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 291 132	21 454 205

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-84 988	-101 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		173 958	178 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		88 970	76 896
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		35 907	16 361
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 407	-1 081
Förändring av leverantörsskulder		-48 998	86 291
Förändring av kortfristiga skulder		17 481	25 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 953	204 183
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-46 568	-46 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 568	-46 568
Årets kassaflöde		22 385	157 615
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 018 184	860 569
Likvida medel vid årets slut		1 040 569	1 018 184

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.

I årets årsredovisning har noterna förtydligats, gentemot tidigare år, så att läsaren på ett lättare sätt skall kunna se/förstå hur föreningens intäkter/kapital har använts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Om - och tillbyggnader	33 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Hyror

	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	75 204	74 406
	75 204	74 406

Not 3 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	995 728	942 214
Kabel TV / internet	124 272	109 812
	1 120 000	1 052 026

Not 4 Övriga intäkter

	2023	2022
Öresutjämning	-1	2
Övriga ersättningar och intäkter	16 058	0
	16 057	2

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	58 978	40 295
Trädgårdsskötsel	0	1 616
Städning	26 901	25 304
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	67 500	1 901
Besiktning hissaneläggning	11 581	6 748
Övriga besiktningar / serviceavtal	39 876	0
	204 836	75 864

Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2023	2022
Reparation av bostäder	0	2 106
Reparation av gemensamma utrymmen	8 318	17 649
Reparation av installationer	0	9 022
Reparation av hiss	20 882	0
Reparation av skada (vatten, brand mm)	0	3 980
	29 200	32 757

Not 7 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll av installationer	8 250	34 710
Periodiskt underhåll av huskropp, utvändigt	0	28 463
	8 250	63 173

Not 8 Taxebundna kostnader

	2023	2022
El	88 790	99 196
Uppvärmning (värme)	244 267	216 953
Vatten	66 088	53 672
Avfall	64 581	64 449
	463 726	434 270

Not 9 Övriga driftkostnader

	2023	2022
Försäkringskostnader	47 285	42 060
Kabel-TV och bredband (kollektivt)	71 307	98 879
	118 592	140 939

Not 10 Fastighetsskatt

	2023	2022
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	57 204	54 684
	57 204	54 684

Not 11 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk administrativ förvaltning	41 240	40 842
Teknisk administrativ förvaltning	31 201	35 737
Förbrukningsinventarier	1 680	0
Förbrukningsmaterial	3 751	330
Kreditupplysning	250	200
Inkassering av hyra/avgift	225	45
Revisionsarvoden - externt	21 875	22 700
Övriga förvaltningskostnader	2 769	4 320
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 730	1 260
Bankkostnader	2 599	283
Övriga externa kostnader	950	100
Föreningsavgifter	0	5 163
	112 270	110 980

Not 12 Arvode

	2023	2022
Styrelse arvoden	26 250	48 300
Sociala kostnader	8 248	12 571
Total arvode	34 498	60 871

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	7 462	2 773
	7 462	2 773

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	101 178	75 275
Räntekostnader, leverantörsskulder	0	703
Räntekostnader, skattekonto	0	247
Övriga finansiella kostnader	0	2 548
	101 178	78 773

Not 15 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	0,833333%
Om-och tillbyggnad	3%
Om-och tillbyggnad före 2014	10%
Anläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10%

Not 16 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 085 951	23 085 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 085 951	23 085 951
Ingående avskrivningar	-2 924 244	-2 750 295
Årets avskrivningar	-173 952	-173 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 098 196	-2 924 244
Utgående redovisat värde	19 987 755	20 161 707
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	63 800 000	63 800 000
Bokfört värde byggnader	14 707 755	14 881 707
Bokfört värde mark	5 280 000	5 280 000
	19 987 755	20 161 707

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 250	46 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 250	46 250
Ingående avskrivningar	-46 244	-41 624
Årets avskrivningar	-6	-4 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 250	-46 244
Utgående redovisat värde	0	6

Not 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 422232 1,53 % villkorsändr. 2025-03-30	630 141	636 689
Stadshypotek 560644 3,14 % villkorsändr. 2025-06-01	2 051 280	2 073 456
Stadshypotek 635967 5,29 % villkorsändr. 2023-09-01	975 263	993 107
Kortfristig del långfristig skuld	-46 568	-993 107
	3 610 116	2 710 145

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 900 000	20 900 000
	20 900 000	20 900 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	305 180	296 306
Räntekostnader	10 122	7 128
Stockholmvatten	14 831	13 409
Ellevio / Fortum	3 538	3 784
Prezero	738	696
Remonis	0	2 594
Handelsbanken	173	170
Revisionsarvode	21 000	20 250
Styrelsearvode	34 498	31 737
	390 080	376 074

Stockholm 2024-

Wilhelm Askebring
Ledamot och ordförande

Lisa Berggren
Ledamot

Gustav Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Linda Sandler
Auktoriserad revisor
Folkesson AB

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6630c60742505909738be0bb

Finalized at: 2024-05-03 10:56:05 CEST

Title: ÅR Brf Rensnålen i Stockholm 2023.pdf

Digest: U5fU2SmW+rBw24DL1tZLCzBravBVQ7LzHIV3qmnGn2k=

Initiated by: andreas.horneman@folkessonab.se (*andreas.horneman@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2024-05-03 10:55:55 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)
- Gustav Oskar Wilhelm Olofsson signed at 2024-05-03 07:24:10 CEST with Swedish BankID (19940630-XXXX)
- Lisa Berggren signed at 2024-05-03 10:28:35 CEST with Swedish BankID (19910312-XXXX)
- Wilhelm Askebring signed at 2024-05-02 10:03:26 CEST with Swedish BankID (19801216-XXXX)