

Årsredovisning för
Brf Renen 14
769603-2726

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Renen 14, organisationsnummer 769603-2726, får härmed avge årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen äger fastigheten Renen 14. På fastigheten finns ett bostadshus uppfört 1939.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behövs för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 169 440 000 kr (föregående år 169 440 000 kr).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen upplåter 39 bostadslägenheter med bostadsrätt (föregående år 39) med ytan 2 927 kvm. Föreningen upplåter 1 bostadslägenhet med ytan 27 kvm och 5 lokaler med hyresrätt med yta 278 kvm.

Telenor hyr plats för antenn och basstation. Hi 3G Access AB hyr plats för antenner och utrymme för tekniska installationer.

Medlemsinformation

På föreningsstämman 4/5 2023 valdes intill nästa stämma:

Styrelsen

Arthur Engel	Styrelseledamot, ordförande
Magnus Mivér	Styrelseledamot
Margareta Leijonhufvud	Styrelseledamot
David Malmström	Styrelseledamot
Jonas Persson	Styrelseledamot

Sofia Blomström	Styrelsesuppleant
-----------------	-------------------

Revisorer

Marie Wall	Intern revisor
------------	----------------

Valberedning

Charlotta Palmund
Linda Hassanov

Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden.

Under 2023 har fem lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid årets ingång hade föreningen 56 st medlemmar. Under 2023 har det tillkommit fyra nya medlemmar och fem avgående medlemmar. Vid årets utgång har föreningen 55 st medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Trots rådande omvärldsläge med hög inflation och stigande räntor har det, tack vare en stark finansiell ställning, varit ett normalt år i föreningen. Det betyder att det utförts löpande underhåll enligt budget. Utgifter av större karaktär avser framför allt renoveringar av fönster mot Brahegatan. Efter dessa investeringar har alla fönster mot Östermalmsgatan och Brahegatan nu renoverats. Det har även varit läckage/fukt på vissa kungsbalkonger som åtgärdats, men kommer att följas upp för att säkerställa att åtgärderna varit tillräckliga. I övrigt är föreningens fastighet i gott skick och styrelsen planerar inga stora renoveringar under det kommande räkenskapsåret.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	2 464	2 363	2 332	2 267
Resultat efter finansiella poster	-99	-236	-66	-162
Soliditet, %	86	86	86	85
Skuldsättning/total kvm	2 149	2 197	2 302	2 417
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	2 372	2 426	2 542	2 669
Sparande/total kvm	258	198	279	290
Räntekänslighet	5	5	6	6
Energikostnad/tot kvm	247	238	198	174
Årsavg/kvm bostadsrätt	447	447	447	447
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	53	55	54	57

Definitioner: se not

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond för reparationer	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	46 945 106	11 801 816	1 726 410	-11 770 169
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Uttag ur fond för yttre underhåll			350 811	-350 811
Årets resultat				-99 169
Belopp vid årets slut	46 945 106	11 801 816	2 077 221	-12 220 149

Resultatdisposition

Avsättning till yttre underhållsfond (0.3% av fastighetens taxeringsvärde enl § 9, föreningens stadgar) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-12 120 980
årets resultat	-99 169
Totalt	-12 220 149
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	508 320
balanseras i ny räkning	-12 728 469
Summa	-12 220 149

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 463 580	2 362 879
Övriga rörelseintäkter	3	26 516	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 490 096	2 362 879
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 980 712	-2 029 578
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 898	-476 047
Summa rörelsekostnader		-2 466 610	-2 505 625
Rörelseresultat		23 486	-142 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 665	-93 603
Summa finansiella poster		-122 655	-92 983
Resultat efter finansiella poster		-99 169	-235 729
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-99 169	-235 729
Skatter			
Årets resultat		-99 169	-235 729

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 500 958	55 974 485
Inventarier, verktyg och installationer	6	109 907	122 278
Summa materiella anläggningstillgångar		55 610 865	56 096 763
Summa anläggningstillgångar		55 610 865	56 096 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40	-
Övriga fordringar		995	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 232	186 906
Summa kortfristiga fordringar		82 267	186 942
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		608 264	218 514
Summa kassa och bank		608 264	218 514
Summa omsättningstillgångar		690 531	405 456
SUMMA TILLGÅNGAR		56 301 396	56 502 219

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital vid räkenskapsårets början			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 945 106	46 945 106
Upplåtelseavgifter		11 801 816	11 801 816
Fond för yttre underhåll		2 077 221	1 726 410
Summa bundet eget kapital		60 824 143	60 473 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 120 980	-11 534 440
Årets resultat		-99 169	-235 729
Summa fritt eget kapital		-12 220 149	-11 770 169
Summa eget kapital		48 603 994	48 703 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	5 832 000	5 889 000
Summa långfristiga skulder		5 832 000	5 889 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	1 112 000	1 211 000
Leverantörsskulder		140 778	259 462
Skatteskulder		17 457	13 004
Övriga skulder		16 179	68 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		578 988	358 518
Summa kortfristiga skulder		1 865 402	1 910 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 301 396	56 502 219

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-99 169	-235 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	485 898	476 047
	386 729	240 318
Betald skatt	4 453	5 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 182	245 746
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	104 675	23 085
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	49 893	87 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 750	356 476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-197 038
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-197 038
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-156 000	-339 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-339 500
Årets kassaflöde	389 750	-180 062
Likvida medel vid årets början	218 514	398 576
Likvida medel vid årets slut	608 264	218 514

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på fastighet	10-100
-Markanläggningar	30
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

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.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgifter	1 318 490	1 320 167
Hysesavgifter	47 848	45 606
Hyror lokaler	844 259	767 905
Hyra antennplats	240 475	212 195
Övrigt	12 510	17 006
Summa	2 463 580	2 362 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	26 516	-
Summa	26 516	-

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och städning	67 318	67 625
Städning	91 935	86 828
Sophantering och tidningsinsamling	194 728	178 087
El	168 788	223 344
Bränsle	544 201	477 881
Vatten	84 345	66 666
Underhållskostnader	456 545	422 118
Kabel-TV	8 505	7 752
Hisskötsel	14 659	43 991
Fastighetsskatt	127 960	125 160
Fastighetsförsäkring	39 069	36 444
Förvaltning	122 293	110 624
Administration	19 654	17 512
Övriga driftskostnader	40 712	165 546
Summa	1 980 712	2 029 578

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	31 834 944	31 834 944
- Ombyggnad	12 484 417	12 484 417
- Markanläggning	356 250	356 250
Mark	21 223 296	21 223 296
	<u>65 898 907</u>	<u>65 898 907</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 924 422	-9 460 746
-Årets avskrivning enligt plan	-473 527	-463 676
	<u>-10 397 949</u>	<u>-9 924 422</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 500 958	55 974 485
Taxeringsvärde byggnader:	46 265 000	46 265 000
Taxeringsvärde mark:	123 175 000	123 175 000
	<u>169 440 000</u>	<u>169 440 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	272 423	272 423
	<u>272 423</u>	<u>272 423</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-150 145	-137 774
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 371	-12 371
	<u>-162 516</u>	<u>-150 145</u>
Redovisat värde vid årets slut	109 907	122 278

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 112 000	1 211 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 832 000	5 889 000
	<u>6 944 000</u>	<u>7 100 000</u>

Lån som omförhandlas under 2024 redovisas som kortfristig skuld.

Lån som ska omförhandlas brukar förlängas och ej amorteras.

Nuvarande amorteringsplan innebär en en årlig amortering med 156 000 kronor.

Spec lån

Långgivare	Skuld	Ränta %	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	3 850 000,00	1,17	2025-03-01
Stadshypotek	300 000,00	5,35	2024-01-19
Stadshypotek	390 000,00	1,09	2025-06-30
Stadshypotek	1 649 000,00	1,29	2026-12-01
Stadshypotek	346 500,00	4,94	2024-03-01
Stadshypotek	408 500,00	4,94	2024-01-02
	<u>6 944 000,00</u>		

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

17 502 000 17 502 000

Summa ställda säkerheter

17 502 000 17 502 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga

Inga

Summa eventalförpliktelser

Underskrifter

Stockholm den

Arthur Engel

David Malmström

Magnus Mivér

Margareta Leijonhufvud

Jonas Persson

Revisorspåteckning

Min revisorsberättelse har angivits den

Marie Wall

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende