

Årsredovisning
för
BRF Renen nr 14
769603-2726

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Renen nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information 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.

Cellnex och Net4Mobility HB hyr plats för antenner och utrymme för tekniska installationer.

Teknisk status fastigheten

År	Utfört underhåll
2003	Stambytt
2008	Fönsterrenovering mot gården
2015	Kungsbalkonger renoverade
2015	Fasadrenovering mot gatan
2016	Fönsterrenovering mot Östermalmsgatan
2017	Modernisering hiss Östermalmsgatan
2019	Modernisering hiss Brahegatan
2020	Energideklaration
2021	Takmålning
2022	Tätning gesimsränna
2023	Fönsterrenovering mot Brahegatan
2024	OVK

Aktuella avtal

Leverantör	Avtal
BÅ fastighetskonsult AB	Teknisk förvaltning
BÅ fastighetskonsult AB	Ekonomisk förvaltning
Exergi	Fjärrvärme
Vattenfall/Ellevio	El
Stockholm vatten	Vatten
Helgeborgs Städ AB	Städning
Saltsjöstaden Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Telenor	Bredband + TV
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
S:t Eriks Hiss AB	Hissar

Medlemsinformation

På föreningsstämman 24/4 2024 valdes intill nästa stämma:

Styrelsen

Magnus Mivér	Styrelseledamot, ordförande
Arthur Engel	Styrelseledamot
Margareta Nordenhake	Styrelseledamot
Sofia Blomström	Styrelsesuppleant
Jonas Pehrsson	Styrelseledamot, avliden under verksamhetsåret

Revisor

Jennifer Gullesjö	Revisor, avgått som revisor
Göran Hagsgård	Internrevisor, ersätter Jennifer Gullesjö

Valberedning

Charlotta Palmlund
Jacob Sundquist

Styrelsen har under 2024 haft 3 stycken protokollförda möten samt konstituerande möte.

Under 2024 har sex lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets ingång: 55 st

Tillkommande medlemmar under året: 10 st

Avgående medlemmar under året: 8 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 57 st

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

-Föreningen har stängt sopnedkastan och infört kärl i soprummen. Detta för att följa nya riktlinjer och sänka kostnader.

-OVK utfördes i början av året.

-Brandluckan upp till taket har täckts med plåt för att förhindra vidare läckage.

-En mindre vattenskada skedde i en av lokalerna på bottenvåningen som åtgärdades under sommaren.

-Föreningen har amorterat drygt 700 000 kr på våra banklån.

-Föreningen har i år valt att följa regelverket K3 i stället för regelverket K2 vilket innebär att avskrivningarna på fastigheten ökar. Avskrivningar enligt K3 innebär att fastigheten delas upp i komponenter och varje komponent skrivs av med en förväntad livslängd vilket innebär en mer riktigt avskrivning än K2.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 472	2 464	2 363	2 332
Resultat efter finansiella poster	-509	-99	-236	-66
Soliditet, %	88	86	86	86
Skuldsättning/total kvm	1 931	2 149	2 197	2 302
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	2 132	2 372	2 426	2 542
Sparande/total kvm	200	258	198	279
Räntekänslighet	5	5	5	6
Energikostnad/tot kvm	264	247	238	198
Årsavg/kvm bostadsrätt	447,0	447,0	447,0	447,0
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	53	53	55	54

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 945 106	11 801 816	2 077 221	-12 120 980	-99 169	48 603 994
Avsättning till yttre repfond			508 320	-508 320		0
Disposition av föregående års resultat:				-99 169	99 169	0
Årets resultat					-509 102	-509 102
Belopp vid årets utgång	46 945 106	11 801 816	2 585 541	-12 728 469	-509 102	48 094 892

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 728 469
årets förlust	-509 102
	-13 237 571

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	508 320
i ny räkning överföres	-13 745 891
	-13 237 571

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 471 971	2 463 580
Övriga intäkter	3	0	26 516
		2 471 971	2 490 096
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 744 614	-1 836 651
Övriga externa kostnader	5	-168 906	-144 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-958 838	-485 898
		-2 872 358	-2 466 610
Rörelseresultat		-400 387	23 486
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 799	-122 665
		-108 715	-122 655
Resultat efter finansiella poster		-509 102	-99 169
Resultat före skatt		-509 102	-99 169
Årets resultat		-509 102	-99 169

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 554 492	55 500 958
Inventarier, verktyg och installationer	8	97 535	109 907
		54 652 027	55 610 865
Summa anläggningstillgångar		54 652 027	55 610 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 433	40
Övriga fordringar		3 792	995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 605	81 232
		87 830	82 267
<i>Kassa och bank</i>		209 802	608 264
Summa omsättningstillgångar		297 632	690 531
SUMMA TILLGÅNGAR		54 949 659	56 301 396

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 945 106	46 945 106
Upplåtelseavgifter		11 801 816	11 801 816
Fond för yttre underhåll		2 585 541	2 077 221
		61 332 463	60 824 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 728 469	-12 120 980
Årets resultat		-509 102	-99 169
		-13 237 571	-12 220 149
Summa eget kapital		48 094 892	48 603 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 632 000	5 832 000
Övriga skulder		88 833	0
Summa långfristiga skulder		1 720 833	5 832 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 608 500	1 112 000
Leverantörsskulder		136 258	140 778
Aktuella skatteskulder		7 745	17 457
Övriga skulder		12 325	16 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	369 106	578 988
Summa kortfristiga skulder		5 133 934	1 865 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 949 659	56 301 396

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-400 387	23 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	958 838	485 898
Erhållen ränta	84	10
Erlagd ränta	-114 158	-116 326
Betald inkomstskatt	-9 712	4 453

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

434 665 397 521

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 393	-40
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 170	104 715
Förändring av leverantörsskulder	-4 520	-118 684
Förändring av kortfristiga skulder	-208 377	162 238

Kassaflöde från den löpande verksamheten

216 205 545 750

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder	-703 500	-156 000
Erhållen deposition	88 833	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-614 667 -156 000

Årets kassaflöde

-398 462 389 750

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	608 264	218 514
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

209 802 608 264

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	50 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Fönster	20 år
Hiss	20 år
VA/värme	20 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier	20 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

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 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 293 146	1 307 160
Hyra hyresrätter	49 462	47 848
Hyror lokaler	830 686	779 859
Vidarefakturerad fastighetsskatt	64 400	64 400
Hyra antennplats	209 114	240 475
Överlåtelseavgifter	9 982	7 730
Andrahandsavgifter	11 580	12 500
Övrigt	3 600	3 610
	2 471 970	2 463 582

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	26 516
	0	26 516

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	41 160	41 657
Fastighetskötsel utöver avtal	19 241	25 661
Städning enligt avtal	72 832	86 518
Städning utöver avtal	0	5 417
Snöröjning	14 516	4 682
Sotning	22 848	3 688
Hiss-tillsyn enligt avtal	15 193	14 659
Hiss-tillsyn utöver avtal	6 712	0
Summa	192 502	182 282

Reparationer och underhåll		
Reparationer och underhåll	190 140	448 175
Vattenskador	133 594	5 106
Tomtmark och plantering	40 312	30 517
Summa	364 046	483 798
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	41 742	39 069
Fastighetsskatt	129 600	127 960
Kabel-TV	9 080	8 505
Övriga fastighetskostnader	4 886	2 975
Summa	185 308	178 509
Taxebundna kostnader		
El	120 313	168 788
Fjärrvärme	637 981	544 201
Vatten och avlopp	96 193	84 345
Sophämtning	85 166	137 245
Återvinning och övrigt avfall	63 105	57 483
Summa	1 002 758	992 062
Totalt	1 744 614	1 836 651

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden-fastigheten	128 238	122 293
Telekostnader	13 043	9 678
Förbrukningsmaterial	10 818	2 114
Övriga kostnader	16 807	9 976
	168 906	144 061

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivning fastighet	946 466	473 527
Avskrivning inventarier	12 372	12 371
	958 838	485 898

Föreningen har i år valt att följa regelverket K3 i stället för regelverket K2 vilket innebär att avskrivningarna på fastigheten ökar. Avskrivningar enligt K3 innebär att fastigheten delas upp i komponenter och varje komponent skrivs av med en förväntad livslängd vilket innebär en mer riktig avskrivning än K2.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 898 907	65 898 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 898 907	65 898 907
Ingående avskrivningar	-10 397 949	-9 924 422
Årets avskrivningar	-946 466	-473 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 344 415	-10 397 949
Utgående redovisat värde	54 554 492	55 500 958
Taxeringsvärden byggnader	46 265 000	46 265 000
Taxeringsvärden mark	123 175 000	123 175 000
	169 440 000	169 440 000
Bokfört värde byggnader	33 331 196	34 277 662
Bokfört värde mark	21 223 296	21 223 296
	54 554 492	55 500 958

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 423	272 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 423	272 423
Ingående avskrivningar	-162 516	-150 145
Årets avskrivningar	-12 372	-12 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 888	-162 516
Utgående redovisat värde	97 535	109 907

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring, Brandkontoret	43 138	41 742
BÅ Fastighetskonsult, fastighetsförvaltning	32 392	32 526
Tele2	2 300	2 189
S:t Eriks Hiss	4 775	4 775
	82 605	81 232

Not 10 Förändringar i eget kapital, justering föregående år

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	46 945 406	11 801 816	2 077 221	-12 120 980	-99 169
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	46 945 406	11 801 816	2 077 221	-12 120 980	-99 169
Avsättning till yttre repfond			508 320	-508 320	
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-99 169	99 169
Årets resultat					-509 102
Belopp vid årets utgång	46 945 406	11 801 816	2 585 541	-12 728 469	-509 102

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,17	2025-03-01	3 810 000	3 850 000
Stadshypotek	1,09	2025-06-30	390 000	390 000
Stadshypotek	1,29	2026-12-01	1 632 000	1 649 000
Stadshypotek	4,14	2025-01-02	408 500	408 500
Stadshypotek				300 000
Stadshypotek				346 500
			6 240 500	6 944 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 608 500	1 112 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyresintäkter	231 867	405 855
Upplupen kostnad el	11 081	15 406
Upplupen fjärrvärme	86 120	87 177
Upplupen kostnad vattenförbrukning	16 216	13 537
Upplupen kostnad, sophantering	2 377	22 526
Upplupen ränta banklån	6 363	11 722
Övriga upplupna kostnader	15 082	22 765
	369 106	578 988

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 502 000	17 502 000
	17 502 000	17 502 000

Underskriven den dag som framgår av resp elektroniska underskrift

Magnus Mivér
Ordförande

Margareta Nordenhake

Arthur Engel

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

Göran Hagsgård
Godkänd revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 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