

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RENSNÅLEN 8 VERKSAMHETSÅRET 2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1
Verksamheten	2
Fastigheten	3
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET	4
Ekonomisk utveckling	5
UNDERHÅLLSPLAN OCH VERKSAMHETSPLAN - 5 ÅR FRAMÅT	5
Medlemsinformation.....	5
FLERÅRSÖVERSIKT	6
Nyckeltal	6
Förbrukning	6
Ställda panter.....	7
Eget kapital, förändring	7
Resultatdisposition	7
BOKSLUT	8

Förvaltningsberättelse

Stycken som är inramade innehåller ny information jämfört med förra året.

Verksamheten

Föreningens säte

Stockholm.

Adress: Essinge Brogata 27, 112 61 STOCKHOLM

Organisationsnummer: 716418-7309.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privat bostadsföretag. (Åkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger marken.

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

Grundfakta

Föreningens ekonomiska plan upprättades 1985-09-30 och bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-27.

De nuvarande stadgarna registrerades 2019-06-11.

Styrelsemedlemmar och -arvode

Jennifer Dillane, ordförande

Stefan Karlstorp, kassör

Klas Palmér, sekreterare

Olof Klarin, suppleant

Arne Lodin, suppleant

Totalt arvode: 52 500 kr + sociala avgifter.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen eller delar av den har också haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer, informationsmöten och ekonomimöten samt medverkat vid byggmöten.

I samband med lägenhetsöverlåtelse har under året fastighetsmäklare, banker och skattemyndigheten försetts med uppgifter om lägenheter och pantsättningar, och om föreningens ekonomi.

Information till medlemmarna har lämnats på föreningens hemsida, i föreningens informationsbroschyr, med e-post och med anslag i porten.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av kassören tillsammans med en annan styrelsemedlem.

Valberedning

Amalia Lundin och Caroline Ericson

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB, ordinarie.

Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB, suppleant.

Fastigheten

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av lägenhetsinnehavarna.

Uppvärmning

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar, plus källare och vind. Efter stambytet 2001 benämns byggnadsåren vara 1956.

Fastighetens lägenhetsyta är enligt den ekonomiska planen 1 318 kvadratmeter. Den totala uppvärmda ytan (inklusive trapphus och källare) är 1 550 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt, fördelat på:

Typ	Antal	Storlek kvm (enligt den ekonomiska planen)
1 roksk	1	22
1 rokv	5	26,5
1 rok	5	33
1 rok	4	38
1 rok	19	41
2 rok	1	67,5

"Rum" enligt lantmäteriets normer är på minst 7 kvm och har fönster.

Dessutom finns en uthyrd källarlokal på ca 15 kvm.

Större renoveringar

- 1993 Renoverat balkonger och fasad. Installerat sopsug. Monterat treglasfönster.
1998 Installerat ljudisolerade säkerhetsdörrar till lägenheterna.
2001 Utfört totalt stambyte, inklusive renovering av badrum, källare och elstigare.
Renoverat tegeltaket. Installerat fjärrvärme och bredband.
2012 Installerat ny hiss.
2013 Bytt ut elcentralen i källaren.
2019 Infravärmare på terrassen.
2020 Renoverat tvättstuga och torkrum.
2021 Bytt trapphusbelysningen till LED-armaturer.
2022 Bytt vänster tvättmaskin.
2023 Porten, ny automatik samt lackat

Ladda ner en detaljerad lista över de större åtgärderna i fastigheten sedan 1993 från föreningens hemsida, <http://rensnalen8.bostadsratterna.se/>.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltare har varit Stefan Karlstorp.
Teknisk förvaltare har varit styrelsen.
Fastighetsskötare har varit Klas Palmér och Arne Lodin.

Övriga avtal

Vatten: Stockholm Vatten. **Sophämtning:** Entreprenörer upphandlade av Stockholm Stad. **Fastighetsel:** Telge Energi. **Elnät:** Ellevio. **Fjärrvärme:** Stockholm Exergi
Bredband, kabel-tv och ip-telefoni: Tele2 (ComHem). **Hisskötsel:** Hissen AB.
Trappstädning: Palmér & Mendoza AB. **Medlemskap:** Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie årsmöte 2023

Ordinarie årsmötet hölls 2023-04-25.
Mötet samlade 7 medlemmar närvarande samt två genom fullmakt och en via ombud.
Tillsammans fanns 10 röster.

Utförda åtgärder 2023

Porten har fått ny dörrmekanik samt har lackats.

Ekonomisk utveckling (2024-02-02)

Inflationen och räntorna, styrränta upp från 1,75% till 4,00% under året samt övriga tjänster har fortsatt gå upp och trots vår avgiftshöjning inför 2023 så blev det en förlust på ca 67tkr. Vi beslutade i höstas att avgifterna skulle höjas (har höjts) inför 2024 för att täcka upp dessa underskott.

Riksbanken lämnade i februari räntorna (4,0%) oförändrade och med det hoppas vi att toppen är nådd och att inflationen avtar.

Styrelsen har börjat diskutera om vi skall börja höja avgifterna med upp till 3% per år för att motverka stora höjningar som varit senaste två åren.

Anledning till att det inte gjorts tidigare är att räntorna under 10 år tidigare gått ner så våra kostnader hölls på någorlunda samma nivå. Med Riksbankens mål på 2% inflation som styrriktning så har vi då tagit höjd för en långsiktig genomsnittlig styrränta på upp till 4%. (inflation + ca 2%)

Eventuella överskott kan då bli buffert till framtida underhåll. Det ger oss också möjlighet att amortera på våra banklån eftersom de är en av våra största kostnader och som dessutom påverkas snabbast. Föreningens amorteringar ger ett kapitaltillskott till lägenheterna enligt deras andelstal. Dessutom gör en låg belåning att föreningen blir mer attraktiv för framtida lägenhetsköpare.

Vi bevakar och beroende på hur ekonomin utvecklas så tas beslut i slutet av hösten (2024) om avgifterna för 2025 och meddelas på samma sätt som tidigare via mail.

Med reservation för ränteförändringar och politiska beslut ser vi idag inga hot mot föreningens ekonomi eftersom alla större renoveringar nu är utförda. Det finns heller inget känt i fastigheten, nästa åtgärd blir troligtvis taket vilket vi har under uppsikt, som kan komma att förändra den ekonomiska situationen, se underhålls- och verksamhetsplanen här nedan.

Underhållsplan och verksamhetsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande. Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, vatten- och avloppsstammar, fasader, husgrunder, mark med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift innebär en höjning av fastighetens värde. Investeringarna skall skrivas av under relevant antal år för att inte belasta nuvarande och framtida medlemmar på ett orättvist sätt.

Vi har en underhållsplan som går igenom och uppdateras vid behov årligen.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter (röster) i föreningen är 35 st.

1 lägenheter har under året bytt ägare.

3 lägenheter har under hela eller delar av året hyrts ut i andra hand.

Antal medlemmar:

1 Jan 2023 40

31 Dec 2023 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Föreningens intäkter, Tkr	1 142	1 001	1 017	995	1 003
Räntekostnader, Tkr	210	82	50	57	47
Årets resultat, Tkr	-67	-2	31	20	51
Ansamlat resultat, Tkr	-500	-404	-373	-122	-142
Skulder + eget kapital, Mkr	10,2	10,2	10,2	10,5	10,5
Fastighetslån, Mkr	4,5	4,5	4,5	4,5	4,7
Skuldsättning, kvm, kr	3 376	x	x	x	x
Skuldsättning, kvm bostadsrätt, kr	3 414	3 414	3 414	3 414	3 561
Räntekostnad, kvm bostadsrätt, kr	160	60	38	44	36
Räntekänslighet, %	4,1%	x	x	x	x
Sparande, kvm, kr	77	x	x	x	x
Årsavgift, kvm, bostadsrätt, kr	840	x	x	x	x
Årsavgifter av intäkter, %	97%	x	x	x	x
"Soliditet", lån/intäkter	3,94%	4,50%	4,43%	4,52%	4,68%
Taxeringsvärde, Mkr	56,4	56,4	39	39	39
Fond yttre underhåll, Tkr	358	329	300	300	229
Personalkostnader, Tkr	145	145	135	108	109
Energikostnad, kvm, kr	269	x	x	x	x
Förbrukning					
	2023	2022	2021	2020	2019
Vatten, m3	1 811	ca 1 800	ca 2 000	ca 2 000	1 992
El, kWh	15 882	13 941	15 399	13 865	14 451
Fjärrvärme, MWh	230	212	231	202	223

Ställda panter

Fastighetsinteckningar: 5 000 000 kr.

Eget kapital, förändring

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat
2023-01-01 Ingående balans	4 199 302	1 467 415	328 580	-403 741
Resultatdisposition				
Förändring yttre fond			28 931	-28 931
Årets resultat				-67 454
Utgående balans 2023-12-31	4 199 302	1 467 415	357 511	-500 126

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-403 741 kr
Årets resultat	-67 454 kr
Fondavsättning	-28 931 kr
Summa underskott	-500 126 kr

Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat:

Att balansera i ny räkning **-500 126 kr**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 141 627	1 000 679
Summa rörelseintäkter		1 141 627	1 000 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-774 695	-691 455
Personalkostnader	Not 4	-145 330	-133 703
Avskrivningar	Not 5	-93 196	-97 286
Summa rörelsekostnader		-1 013 221	-922 444
Rörelseresultat		128 406	78 235
Finansiella poster			
Räntekostnader fastighetslån		-210 267	-82 214
Ränteintäkter		14 407	2 167
Summa finansiella poster		-195 860	-80 047
Resultat efter finansiella poster		-67 454	-1 812

Balansräkning

Tillgångar

		2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	9 152 839	9 246 035
Summa materiella anläggningstillgångar		9 152 839	9 246 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 7	147 400	147 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 400	147 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	Not 8	42 468	35 967
Kassa och bank		862 450	807 390
Summa omsättningstillgångar		904 918	843 357
Summa tillgångar		10 205 157	10 236 792

Skulder och eget kapital

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 666 717	5 666 717
Yttre fond	Not 9	357 511	328 580
Summa bundet eget kapital		6 024 228	5 995 297
Fritt eget kapital / ansamlat resultat			
Balanserat resultat		-432 672	-401 929
Årets resultat		-67 454	-1 812
Summa fritt eget kapital / ansamlat resultat		-500 126	-403 741
Summa eget kapital		5 524 102	5 591 556
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 500 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld (Fastighet)		55 615	51 065
Förskottsinsbetalda avgifter		93 939	75 532
Upplupna kostnader	Not 10	31 501	18 639
Summa kortfristiga skulder		181 055	145 236
Summa skulder och eget kapital		10 205 157	10 236 792

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

	2023	2022
Rörelseresultat	128 405	78 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	93 196	97 286
Erhållen ränta	221 601	175 521
Erlagd ränta	14 407	2 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-210 267	-82 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	25 741	95 474
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-6 501	1 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 060	119 114
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	55 060	119 114
Likvida medel vid årets början	807 390	688 276
Likvida medel vid årets slut	862 450	807 390

0

70
5

Noter

Not 1: redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningsprinciper:

Byggnader: 0,8% / år

Byggnadsinventarier: 10% / år

I månadsavgiften ingår, värme, V/A, TV&bredband samt vindsförråd

	2023	2022
Not 2: rörelseintäkter		
Månadsavgifter	1 106 544	962 952
Lokalhyra	18 783	17 613
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	490	3 910
Påminnelseavgifter	360	540
Avgifter andrahanduthyrning	15 450	15 664
Summa rörelseintäkter	1 141 627	1 000 679
Not 3: driftskostnader		
Städning	-58 888	-51 555
El (Inkl elstöd 2023, +7.424,-)	-35 400	-40 312
Uppvärmning	-253 048	-185 901
Vatten och avlopp	-63 100	-51 779
Sophämtning	-18 888	-16 446
Grovsophämtning	-3 111	-2 488
Underhåll fastighet	-101 253	-112 484
Kabel-TV	-135 852	-135 805
Fastighetsavgift	-57 715	-51 065
Fastighetsförsäkring	-18 647	-17 305
Revisionsarvoden	-17 625	-15 375
Övriga förvaltningskostnader*	-5 848	-5 700
Bostadsrätterna	-5 320	-5 240
Summa driftskostnader	-774 695	-691 455

* Övriga förvaltningskostnader innefattar bl a:
 Betalningar och bokföring via internetbanken
 Kontorsmaterial och andra mindre förvaltningskostnader

Noter (forts)

	2023	2022
Not 4: personalkostnader		
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Ekonomisk förvaltning	-39 375	-36 225
Fastighetsskötsel/vicevärd	-23 625	-21 734
Sociala avgifter	-29 830	-27 444
Summa personalkostnader	-145 330	-133 703
Not 5: avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-77 150	-77 150
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-16 046	-20 136
Summa avskrivningar	-93 196	-97 286
Not 6: byggnader och mark		
Byggnader	9 643 807	9 643 807
Ackumulerad avskrivning byggnader	-1 795 915	-1 718 765
Mark	1 304 947	1 304 947
Byggnadsinventarier	201 362	201 362
Ackumulerad avskrivning byggnadsinventarier	-201 362	-185 316
Summa materiella anläggningstillgångar	9 152 839	9 246 035
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärden	56 400 000	56 400 000
Not 7: aktier och andelar		
OX2 vindkraftsandelar; 220 st	147 400	147 400
Not 8: kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 148	35 967
Bostadsrätterna	5 320	0
Summa kortfristiga fordringar	42 468	35 967
Not 9: yttre fond		
Årets förändring yttre fond	28 931	0

Noter (forts)

Not 10: skulder till kreditinstitut

Fastighetslånet är uppdelat enligt nedan med 90 dagars ränta och med omsättning var 3:dje månad

Swedbank	5,187%	Räntesats t om	2024-03-15	900 000
Swedbank	5,187%	Räntesats t om	2024-02-28	900 000
Swedbank	5,239%	Räntesats t om	2024-01-28	1 500 000
Swedbank	5,239%	Räntesats t om	2024-01-28	1 200 000
Summa fastighetslån				4 500 000

	2023	2022
Upplupna räntor	31 501	18 639


Not 11: ställda säkerheter

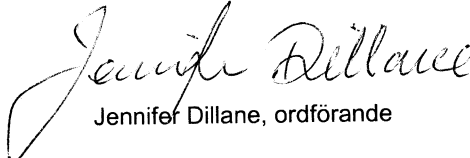
Fastighetsinteckningar	5 000 000
------------------------	-----------

Styrelsen

Stockholm 2024-02-21


Stefan Karlstorp, kassör


Klas Palmér, sekreterare


Jennifer Dillane, ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2024-02-26


Carina Toresson, Toresson Revision AB