

# ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RENSNALEN 8 VERKSAMHETSÅRET 2025

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

## Fastställandeintyg

Årsredovisningen fastställdes

2026 - -

---

Klas Palmer ordf

U

CE  
K

# 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. (Äkta 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 2024-05-29.

### Styrelsemedlemmar och -arvode

Klas Palmér, ordförande

Stefan Karlstorp, kassör

Caroline Ericson, sekreterare

Olof Klarin, suppleant

Totalt arvode: 58 800 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 medverkar vid eventuella 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

Jacob Bertilsson och Tove Sjöholm

## 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 byggnadens nybyggnadsår 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 rok	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 biyta ca 15 kvm.

U

## 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
- 2024 Sortering matavfall, hisslarm uppgraderat

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 Olof Klarin.

## Övriga avtal

**Vatten:** Stockholm Vatten. **Sophämtning:** Entreprenörer upphandlade av Stockholm Stad. **Fastighetsel:** Telge Energi/GodEl. **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 2025

Ordinarie årsmötet hölls 2025-04-23.  
Mötet samlade 8 medlemmar närvarande.  
Tillsammans fanns 8 röster.

### Utförda åtgärder 2025

Inga större

### **Ekonomisk utveckling (2026-01-10)**

Inflationen och räntorna sjönk snabbare än befarat vilket blev positivt för vårt resultat och kassaflöde dessutom ser räntorna ut att bli stabila och inflationen uppskattas att sakta gå neråt.

Med dessa positiva siffror så beslöt vi sänka avgifterna för 2026.

Vi har beslutat om att nedskryta värdet på O2 andelar även i år då nya regler/lagar fortsatt påverkar lönsamheten och värdet på innehavet.

Vi ser med tillförsikt på ett bra år 2026

Med reservation för ränteförändringar och politiska beslut ser vi idag inga hot mot föreningens ekonomi eftersom alla större renoveringar nu är utförda.

Nästa större underhållsåtgärd är vårt tak. Vi har det under uppsikt och kan därmed planera det i god tid. I övrigt är det inga större underhållsåtgärder, 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.

7 lägenheter har under året bytt ägare.

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

### **Antal medlemmar:**

1 Jan 2025 42

31 Dec 2025 43

## Flerårsöversikt

### Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Föreningens intäkter, Tkr	1 263	1 261	1 142	1 001	1 017
Räntekostnader, Tkr	140	208	210	82	50
Årets resultat, Tkr	37	47	-67	-2	31
Ansamlat resultat, Tkr	-474	-482	-500	-404	-373
Skulder + eget kapital, Mkr	10,3	10,2	10,2	10,2	10,2
Fastighetslån, Mkr	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Skuldsättning, kvm, kr	3 376	3 376	3 376	x	x
Skuldsättning, kvm bostadsrätt, kr	3 414	3 414	3 414	3 414	3 414
Räntekostnad, kvm bostadsrätt, kr	106	157	160	60	38
Räntekänslighet, %	3,7%	3,7%	4,1%	x	x
Sparande, kvm, kr	143	151	77	x	x
Årsavgift, kvm, bostadsrätt, kr	918	914	840	x	x
Årsavgifter av intäkter, %	96%	96%	97%	x	x
"Soliditet", lån/intäkter	3,56	3,57	3,94%	4,50%	4,43%
Taxeringsvärde, Mkr	57,6	56,4	56,4	56,4	39
Fond yttre underhåll, Tkr	415	386	358	329	300
Personalkostnader, Tkr	147	147	145	145	135
Energikostnad, kvm, kr	276	269	269	x	x

### Förbrukning

	2025	2024	2023	2022	2021
Vatten, m3	1 977	1 977	1 811	ca 1 800	ca 2 000
El, kWh	16 818	18 084	15 822	13 941	15 399
Fjärrvärme, MWh	205	224	230	212	231

## Ställda panter

Fastighetsinteckningar: 5 000 000 kr.

## Eget kapital, förändring

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat
<b>2025-01-01</b>				
<b>Ingående balans</b>	4 199 302	1 467 415	386 442	-481 885
<b>Resultatdisposition</b>				
<b>Förändring yttre fond</b>			28 931	-28 931
<b>Årets resultat</b>				36 596
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	4 199 302	1 467 415	415 373	-474 220

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	-481 885 kr
Årets resultat	36 596 kr
Fondavsättning	-28 931 kr
Summa underskott	-474 220 kr

### Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat:

Att balansera i ny räkning **-474 220 kr**

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

d

CE IS

## Resultaträkning

		2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 262 614	1 261 142
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 262 614</b>	<b>1 261 142</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-822 213	-729 917
Personalkostnader	Not 4	-147 244	-147 131
Avskrivningar	Not 5	-129 550	-152 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 099 007</b>	<b>-1 029 198</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>163 607</b>	<b>231 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader fastighetslån		-140 268	-208 145
Ränteintäkter		13 257	23 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 011</b>	<b>-184 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 596</b>	<b>47 173</b>

d

## Balansräkning

### Tillgångar

		2025	2024
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	8 998 539	9 075 689
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 998 539</b>	<b>9 075 689</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	Not 7	20 000	72 400
<b>Summa finansiellaanläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>72 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	Not 8	46 468	42 742
Kassa och bank		1 217 863,00	1 035 936
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 264 331</b>	<b>1 078 678</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 282 870</b>	<b>10 226 767</b>

### Skulder och eget kapital

#### Eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 666 717	5 666 717
Yttre fond	Not 9	415 373	386 442
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 082 090</b>	<b>6 053 159</b>
<b>Fritt eget kapital / ansamlat resultat</b>			
Balanserat resultat		-510 816	-529 058
Årets resultat		36 596	47 173
<b>Summa fritt eget kapital / ansamlat resultat</b>		<b>-474 220</b>	<b>-481 885</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 607 870</b>	<b>5 571 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 500 000	4 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskuld (Fastighet)		60 340	57 050
Förskottsinsbetalda avgifter		98 396	76 814
Upplupna kostnader	Not 10	16 264	21 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>175 000</b>	<b>155 493</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>10 282 870</b>	<b>10 226 767</b>

## Kassaflödesanalys

### Den löpande verksamheten

	2025	2024
<b>Rörelseresultat</b>	163 607	231 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
<b>Avskrivningar</b>	129 550	152 150
	<b>293 157</b>	<b>384 094</b>
Erhållen ränta	13 257	23 374
Erlagd ränta	-140 268	-208 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	166 146	199 323

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-3 726	-274
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	19 507	-25 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>181 927</b>	<b>173 487</b>

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Årets kassaflöde

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>181 927</b>	<b>228 546</b>
Likvida medel vid årets början	1 035 936	807 390
Likvida medel vid årets slut	1 217 863	1 035 936

0

## Noter

### Not 1: redovisningsprinciper

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

Tillämpade avskrivningsprinciper:

Byggnader: 0,8% / år

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

	2025	2024
<b>Not 2: rörelseintäkter</b>		
Månadsavgifter	1 210 524	1 210 524
Intäkt biyta	22 932	20 628
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	10 878	13 755
Påminnelseavgifter	180	420
Avgifter andrahanduthyrning	18 100,00	15 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 262 614</b>	<b>1 261 141</b>
<b>Not 3: driftskostnader</b>		
Städning	-65 739	-63 438
EI	-53 313	-44 724
Uppvärmning	-259 939	-232 115
Vatten och avlopp	-89 642	-82 201
Sophämtning	-25 967	-22 948
Grovsophämtning	0	-4 363
Underhåll fastighet	-65 541	-36 845
Tele2 (Comhem), Internet/TV/Fast telefoni	-137 472	-135 884
Fastighetsavgift	-60 340	-57 050
Fastighetsförsäkring	-21 016	-20 461
Revisionsarvoden	-19 375	-17 625
Övriga förvaltningskostnader *	-18 549	-6 943
Bostadsrätterna	-5 320	-5 320
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-822 213</b>	<b>-729 917</b>

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

d

## Noter (forts)

	2025	2024
<b>Not 4: personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Ekonomisk förvaltning	-44 100	-42 973
Fastighetsskötsel/vicevärd	-26 460	-25 785
Sociala avgifter	-17 884	-21 073
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-147 244</b>	<b>-147 131</b>
<b>Not 5: avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-77 150	-77 150
Årets avskrivning byggnadsinventarier	0	0
Nedskrivning O2 andelar	-52 400	-75 000
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-129 550</b>	<b>-152 150</b>
<b>Not 6: byggnader och mark</b>		
Byggnader	9 643 807	9 643 807
Ackumulerad avskrivning byggnader	-1 950 215	-1 873 065
Mark	1 304 947	1 304 947
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 998 539</b>	<b>9 075 689</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>57 600 000</b>	<b>57 600 000</b>
<b>Not 7: aktier och andelar</b>		
O2 vindkraftsandelar; 220 st	147 400	147 400
Ackumulerad nedskrivning vindkraftsandelar	-127 400	-75 000
<b>Summa O2 andelar</b>	<b>20 000</b>	<b>72 400</b>
<b>Not 8: kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	46 468	42 742
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>46 468</b>	<b>42 742</b>
<b>Not 9: yttre fond</b>		
Årets förändring yttre fond	28 931	28 931

d

**Noter (forts)**

**Not 10: skulder till kreditinstitut**

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

Swedbank	3,030%	Räntesats t om	2026-03-15	900 000
Swedbank	2,645%	Räntesats t om	2026-02-28	900 000
Swedbank	2,681%	Räntesats t om	2026-01-28	1 500 000
Swedbank	2,681%	Räntesats t om	2026-01-28	1 200 000
<b>Summa fastighetslån</b>				<b>4 500 000</b>

		2025	2024
Upplupna räntor		16 264	21 629

**Not 11: ställda säkerheter**

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

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-01-19

**Styrelsen**

Stockholm 2026 0119

Stefan Karlstorp, kassör

Klas Palmér, ordförande

Caroline Ericson, sekreterare

**Min revisionsberättelse har avgivits**

Stockholm 2026-03-02

Carina Toresson, Toresson Revision AB