

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RENSNÅLEN 8 VERKSAMHETSÅRET 2022

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 pantar.....	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.

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: 48 300 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 lägenhetsöverlåtelser 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

Caroline Ericson och Amalia Lundin

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB, ordinarie.

Monika Swedstrand, Toresson Revision AB, suppleant.

Fastigheten

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av de enskilda 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 byggnadsår 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.

d

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.
- 2010 Samtliga värmeelement i värmesystemet har trimmats in. Radonmätning har utförts med klart godkända värden
- 2011 Rörelsestyrd belysning i trapphuset. Energisparande torktumlare, värmeskåp, tvättmaskin och kondensstork. Dörröppnare i porten. Utsugsfläkt för sopnedkastet.
- 2012 Installerat ny hiss.
- 2013 Bytt ut elcentralen i källaren.
- 2016 Målat fönsterblecken. Högtrycksspolat samtliga avloppsrör. Renoverat delar av fasaden.
- 2017 OVK-besiktning utförd. Underhållsplan uppgjord. Renoverat porten. Möbler på terrassen.
- 2019 Infravärmare på terrassen.
- 2020 Renoverat tvättstuga och torkrum.
- 2021 Bytt trapphusbelysningen till LED-armaturer.
- 2022 Bytt vänster tvättmaskin.

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 2022

Ordinarie årsmötet hölls 2022-05-12.
Mötet samlade 7 medlemmar varav en genom fullmakt. Tillsammans fanns 8 röster.

Utförda åtgärder 2022

Bytt vänster tvättmaskin.
Termostatblandare till elementen i porten.

Ekonomisk utveckling (2023-02-28)

Som alla känner till så har vi fått en kraftig inflation under 2022 och ett antal höjningar av Riksbanken vilket påverkat våra räntor.

Vi beslutade i höstas att avgifterna skulle höjas för att täcka upp dessa kostnader men därefter har fler höjningar genomförts vilket skapar risk för höjning av avgifterna även 2024.

Vi bevakar och beroende på hur räntorna utvecklas så tas beslut i slutet av hösten (2023) om avgifterna.

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

Med det ovan så vill vi flagga för eventuell höjning av medlemsavgifterna 2024.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter (röster) i föreningen är 35 st.

1 lägenheter har under året bytt ägare.

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

Antal medlemmar:

1 Jan 2022 40

31 Dec 2022 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Föreningens intäkter, Tkr	1 001	1 017	995	1 003	995
Räntekostnader, Tkr	82	50	57	47	34
Årets resultat, Tkr	-2	31	20	51	92
Ansamlat resultat, Tkr	-404	-373	-122	-142	- 232
Skulder + eget kapital, Mkr	10,2	10,2	10, 5	10,5	10,5
Fastighetslån, Mkr	4,5	4,5	4,5	4,7	4,7
Lån, kvm lägenhetsyta, kr	341	341	341	356	356
Räntekostnad, kvm bostadsyta, kr	60	38	44	36	25
"Soliditet", lån/intäkter	4,50%	4,43%	4,52%	4,68%	4,70%
Taxeringsvärde, Mkr	56,4	39	39	39	29,4
Fond yttre underhåll, Tkr	329	300	300	229	233
Personalkostnader, Tkr	145	135	108	109	107

Förbrukning

	2022	2021	2020	2019	2018
Vatten, m3	ca 1 800	ca 2 000	ca 2 000	ca 1 850	1 857
El, kWh	13 941	15 399	13 865	14 451	13 505
Fjärrvärme, MWh	212	231	202	223	233

d

15
15

Ställda panter

Fastighetsinteckningar: 5 000 000 kr.

Eget kapital, förändring

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat
2022-01-01				
Ingående balans	4 199 302	1 467 415	299 649	-372 997
Resultatdisposition				
Förändring yttre fond			28 931	-28 931
Årets resultat				-1 812
Utgående balans 2022-12-31	4 199 302	1 467 415	328 580	-403 741

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-372 997 kr
Årets resultat	-1 812 kr
Fondavsättning	-28 931 kr
Summa underskott	-403 741 kr

Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat:

Att balansera i ny räkning

-403 741 kr

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

U

Resultaträkning		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 000 679	1 016 844
Summa rörelseintäkter		1 000 679	1 016 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-691 455	-702 743
Personalkostnader	Not 4	-133 703	-135 048
Avskrivningar	Not 5	-97 286	-98 939
Summa rörelsekostnader		-922 444	-936 730
Rörelseresultat		78 235	80 114
Finansiella poster			
Räntekostnader fastighetslån		-82 214	-49 954
Ränteintäkter		2 167	844
Summa finansiella poster		-80 047	-49 110
Resultat efter finansiella poster		-1 812	31 004

0

Balansräkning

Tillgångar

		2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	9 246 035	9 343 321
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 246 035	9 343 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 8	147 400	147 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 400	147 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	Not 9	35 967	36 989
Kassa och bank		807 390	688 277
Summa omsättningstillgångar		843 357	725 266
Summa tillgångar		10 236 792	10 215 987

Skulder och eget kapital

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 666 717	5 666 717
Yttre fond	Not 10	328 580	299 649
Summa bundet eget kapital		5 995 297	5 966 366
Fritt eget kapital / ansamlat resultat			
Balanserat resultat		-401 929	-372 997
Årets resultat		-1 812	31 004
Summa fritt eget kapital / ansamlat resultat		-403 741	-372 997
Summa eget kapital		5 591 556	5 593 369
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 500 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Leveransskulder		0	0
Skatteskuld (Fastighet)		51 065	51 065
Förskottsinsbetalda avgifter		75 532	65 191
Upplupna kostnader		18 639	6 362
Summa kortfristiga skulder		145 236	122 618
Summa skulder och eget kapital		10 236 792	10 215 987

d

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

Inventarier 20% / år

	2022	2021
Not 2: rörelseintäkter		
Månadsavgifter	962 952	980 436
Lokalhyra	17 613	16 038
Påminnelseavgifter	540	240
Avgifter andrahanduthyrning	15 664	9 430
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	3 910	10 700
Summa rörelseintäkter	1 000 679	1 016 844
Not 3: driftskostnader		
Städning	-51 555	-56 448
Ei	-40 312	-28 498
Uppvärmning	-185 901	-228 617
Vatten	-51 779	-51 347
Sophämtning	-16 446	-14 783
Grovsophämtning	-2 488	-6 985
Bostadsrätterna	-5 240	-5 190
Kabel-TV	-135 805	-135 794
Fastighetsavgift	-51 065	-51 065
Fastighetsförsäkring	-17 305	-16 523
Underhåll fastighet	-112 484	-86 075
Revisionsarvoden	-15 375	-15 298
Övriga förvaltningskostnader*	-5 700	-6 120
Summa driftskostnader	-691 455	-702 743

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

Noter (forts)

	2022	2021
Not 4: personalkostnader		
Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
Sociala avgifter	-27 444	-30 328
Ekonomisk förvaltning	-36 225	-35 700
Fastighetsskötsel/vicevärd	-21 734	-21 420
Summa personalkostnader	-133 703	-135 048
Not 5: avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-77 150	-77 150
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-20 136	-20 136
Årets avskrivning inventarier	0	-1 653
Summa avskrivningar	-97 286	-98 939
Not 6: byggnader och mark		
Byggnader	9 643 807	9 643 807
Akkumulerad avskrivning byggnader	-1 718 765	-1 641 615
Mark	1 304 947	1 304 947
Byggnadsinventarier	201 362	201 362
Akkumulerad avskrivning byggnadsinventarier	-185 316	-165 180
Summa materiella anläggningstillgångar	9 246 035	9 343 321
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	26 000 000
Summa taxeringsvärden	56 400 000	39 000 000
Not 7: inventarier		
Inventarier	0	30 623
Akkumulerad avskrivning inventarier	0	-30 623
Summa inventarier	0	0
Not 8: aktier och andelar		
OX2 vindkraftsandelar; 220 st	147 400	147 400
Not 9: kortfristiga fordringar		
Skattekonto	35 967	36 989
Summa kortfristiga fordringar	35 967	36 989
Not 10: yttre fond		
Årets förändring yttre fond	28 931	0

Noter (forts)

Not 11: skulder till kreditinstitut

Fastighetslånet är uppdelat enligt nedan med 90 dagars ränta.

Swedbank	3,654%	Räntesats t om	2023-03-15	900 000
Swedbank	3,522%	Räntesats t om	2023-02-28	900 000
Swedbank	3,973%	Räntesats t om	2023-01-28	1 500 000
Swedbank	3,973%	Räntesats t om	2023-01-28	1 200 000
Summa fastighetslån				4 500 000

Not 12: ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

5 000 000

Styrelsen

Stockholm 2023-02-28



Stefan Karlstorp, kassör



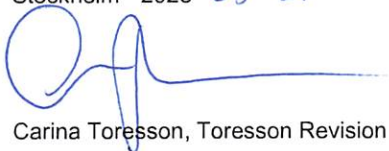
Klas Palmér, sekreterare



Jennifer Dillane, ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2023-03-21



Carina Toresson, Toresson Revision AB