

Årsredovisning

för

Brf Rensnålen 4

769617-2498

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Rensnålen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-08-23 och den ekonomiska planen registrerades 2007-10-10.

Styrelse

Petter Hallström	Ordförande
Pia Thunberg	Ordinarie ledamot
Maria Widerståhl	Ordinarie ledamot
Rebecka Gustafson	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.
Föreningsstämma hölls 2019-04-07.
Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Valberedning

Monika Nordenwald
Fredrik Egrelius

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK samt åtgärder genomförda. Sista injustering klar mars 2020.
- Byte av styrcentral för värme och vatten.
- Byte av dörrautomatik i porten mot Essinge Brogata, för en mer driftsäker port.
- Avslutad avhysningsprocess hyresrätt
- Försäljning av hyreslägenhet, slutpris 2 175 000 kr (där pengarna delvis kommer användas till att betala av lån, och delvis placeras i yttre fond under 2020, enligt beslut).
- Genomsyn av tak med åtgärdsplan till följd.
- Avgiftshöjning genomförd för att planera inför framtida underhåll på längre sikt. Det var den första höjningen på många år och inga ytterligare höjningar är planerade.
- Föreningens första städdag genomförd med god uppslutning.
- Hemsida för föreningen startad: brfrensnaen4.se.
- Beslut om Radonmätning (kommer genomföras 2020).
- Påbörjad upphandling av försäkringsbolag .
- Fiber installerat.
- Styrelsen har under året även närvarat vid utbildningsträffar arrangerade av Bostadsrätterna.

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	P.OS Fastighetsvård AB/ Mediator AB
Fastighetsskötsel/städ	P.O.S Fastighetsvård AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB/ Bodens Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
TV/Internet	Com Hem
Sophämtning	Stockholm Vatten
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Rensnålen 4 med gatuadressen Essinge Brogata 19 i Stockholms kommun. Fastigheten uppfördes 1938 och består av ett flerbostadshus med källare, bottenvåning och fem våningar samt delvis inredd vind. Fastigheten består av 1 387 kvm bostadsyta och 50 kvm lokalyta. Tomtens areal är 351 kvm (äganderätt).

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 4 bostäder och 1 lokal med hyresrätt.

Fördelning		
1 Rum och kök	33 st	1 291 kvm
2 Rum och kök	2 st	96 kvm
Totalt:	35 st	1 387 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelse och en upplåtelse skett.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 134	1 061	1 062	1 061
Resultat efter finansiella poster	-259	50	-507	-301
Soliditet (%)	77	76	76	77
Räntekänslighet (%) *	12	13	13	13

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 513 834	61 779	609 120	-1 708 797	49 807	31 525 743
Inbetalt under året	726 290	1 416 710				2 143 000
Disposition av föregående års resultat:			108 060	-58 253	-49 807	0
Årets resultat					-259 440	-259 440
Belopp vid årets utgång	33 240 124	1 478 489	717 180	-1 767 050	-259 440	33 409 303

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 767 050
årets förlust	-259 440
	-2 026 490
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll omföres	124 000
Ur yttre reparationsfond ianspråk tas	-158 000
i ny räkning överföres	-1 992 490
	-2 026 490

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 133 727	1 061 200
Summa rörelseintäkter		1 133 727	1 061 200
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-925 510	-565 920
Övriga externa kostnader	4	-128 049	-144 415
Personalkostnader	5	-34 186	-28 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-176 225	-176 225
Summa rörelsekostnader		-1 263 969	-915 455
Rörelseresultat		-130 242	145 745
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 198	-95 938
Summa finansiella poster		-129 198	-95 938
Resultat efter finansiella poster		-259 440	49 807
Resultat före skatt		-259 440	49 807
Årets resultat		-259 440	49 807

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

39 691 486

39 867 711

Summa materiella anläggningstillgångar

39 691 486

39 867 711

Summa anläggningstillgångar

39 691 486

39 867 711

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

49 640

48 870

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 396

25 761

Summa kortfristiga fordringar

76 036

74 631

Kassa och bank

Kassa och bank

3 450 779

1 393 638

Summa kassa och bank

3 450 779

1 393 638

Summa omsättningstillgångar

3 526 815

1 468 269

SUMMA TILLGÅNGAR

43 218 301

41 335 980

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 718 613

32 575 613

Fond för yttre underhåll

717 180

609 120

Summa bundet eget kapital

35 435 793

33 184 733

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 767 050

-1 708 797

Årets resultat

-259 440

49 807

Summa ansamlad förlust

-2 026 490

-1 658 990

Summa eget kapital

33 409 302

31 525 743

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

9 500 000

9 500 000

Summa långfristiga skulder

9 500 000

9 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

125 960

104 366

Skatteskulder

55 264

97 220

Övriga skulder

870

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

126 905

108 651

Summa kortfristiga skulder

308 998

310 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 218 301

41 335 980

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till och ombyggnationer	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	796 628	740 340
Hysesintäkter, bostäder	246 384	282 312
Hysesintäkter, lokal	38 308	38 308
Bredband	52 105	0
Övriga intäkter	302	240
	1 133 727	1 061 200

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	20 413	17 700
Fastighetsskötsel, övriga tjänster	15 389	25 506
Städ	21 432	26 964
Obligatoriska besikningar	34 250	0
Hissar	21 464	7 657
Reparationer	53 772	30 838
Serviceavtal	11 281	13 031
Underhåll	249 500	0
El, fastighet	35 043	31 259
Uppvärmning	204 124	206 530
Vatten	37 227	39 139
Sophämtning	55 452	48 260
Fastighetsförsäkringar	11 644	21 997
Kabel-TV, internet	104 373	48 043
Fastighetsavgift/-skatt	50 145	48 995
	925 509	565 919

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	13 469	12 813
Ekonomisk förvaltning	64 101	55 127
Advokat- och rättegångskostnader	2 428	15 957
Övriga förvaltningskostnader	48 051	24 590
Befarade förluster på hyresfordringar	0	35 928
	128 049	144 415

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden och sociala avgifter		
Arvoden	26 000	22 000
Sociala kostnader	8 186	6 895
Totala arvoden och sociala avgifter	34 186	28 895

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	41 065 836	41 065 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 065 836	41 065 836
Ingående avskrivningar	-1 198 125	-1 021 900
Årets avskrivningar	-176 225	-176 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 374 350	-1 198 125
Utgående redovisat värde	39 691 486	39 867 711
Taxeringsvärden byggnader	13 195 000	16 420 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	19 600 000
	41 195 000	36 020 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank 275 580 259-8	0,998	2020-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank 275 580 257-2	0,998	2020-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank 285 338 466-3	0,965	2020-02-28	1 500 000	1 500 000
			9 500 000	9 500 000

Del som förfaller till betalning senare än
fem år efter balansdagen

9 500 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	26 750 000	26 750 000
	26 750 000	26 750 000

Stockholm den

Petter Hallström

Pia Thunberg

Rebecka Gustafson

Maria Widerståhl

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor