

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RENSNÅLEN 8 VERKSAMHETSÅRET 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1
Verksamheten	2
Fastigheten	3
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET	4
Ekonomisk utveckling	5
UNDERHÅLLSPPLAN 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. (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

Jennifer Dillane, ordförande

Stefan Karlstorp, kassör

Klas Palmér, sekreterare

Olof Klarin, suppleant

Totalt arvode: 57 300 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 medverkar vid eventuella 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.

Handwritten signatures and initials.

Valberedning

Caroline Ericson 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 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 biyta på ca 15 kvm.

d

Handwritten signature and initials.

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 2024

Ordinarie årsmötet hölls 2024-04-25.

Mötet samlade 9 medlemmar närvarande samt 2 genom fullmakt och en via ombud.

Tillsammans fanns 11 röster.

Utförda åtgärder 2024

Vattenläcka

Ekonomisk utveckling (2025-01-24)

Inflationen och räntorna sjönk snabbare än befarat vilket blev positivt för vårt resultat och kassaflöde.

Våra leverantörer har höjt priser via index vilket i vissa fall blivit mer än normalt samt så har Tele2 (Comhem) aviserat att dom även skall indexera avgiften (fr o m 2025) efter att legat på samma nivå ca 20 år.

Vi har beslutat om att nedskriva värdet på O2 andelar då man bytt bolag som hanterar dessa ett antal gånger och om vi skall behålla dessa.

Vi skall under ett-två år se om dessa fortfarande är lika lönsamma som dom första 10-15 åren då elmarknaden förändrats mycket dom senaste åren bl a nya regler och lagar.

Då det är en orolig värld nu så är det svårt att göra en prognos för 2025

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.

6 lägenheter har under året bytt ägare.

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

Antal medlemmar:

1 Jan 2024 40

31 Dec 2024 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
Föreningens intäkter, Tkr	1 261	1 142	1 001	1 017	995
Räntekostnader, Tkr	208	210	82	50	57
Årets resultat, Tkr	47	-67	-2	31	20
Ansamlat resultat, Tkr	-482	-500	-404	-373	-122
Skulder + eget kapital, Mkr	10,2	10,2	10,2	10,2	10,5
Fastighetslån, Mkr	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Skuldsättning, kvm, kr	3 376	3 376	x	x	x
Skuldsättning, kvm bostadsrätt, kr	3 414	3 414	3 414	3 414	3 414
Räntekostnad, kvm bostadsrätt, kr	157	160	60	38	44
Räntekänslighet, %	3,7%	4,1%	x	x	x
Sparande, kvm, kr	151	77	x	x	x
Årsavgift, kvm, bostadsrätt, kr	914	840	x	x	x
Årsavgifter av intäkter, %	96%	97%	x	x	x
"Soliditet", lån/intäkter	3,57	3,94%	4,50%	4,43%	4,52%
Taxeringsvärde, Mkr	56,4	56,4	56,4	39	39
Fond yttre underhåll, Tkr	386	358	329	300	300
Personalkostnader, Tkr	147	145	145	135	108
Energikostnad, kvm, kr	269	269	x	x	x

Förbrukning

	2024	2023	2022	2021	2020
Vatten, m3	1 977	1 811	ca 1 800	ca 2 000	ca 2 000
El, kWh	18 084	15 882	13 941	15 399	13 865
Fjärrvärme, MWh	224	230	212	231	202

d

18013
15

Ställda panter

Fastighetsinteckningar: 5 000 000 kr.

Eget kapital, förändring

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat
2024-01-01				
Ingående balans	4 199 302	1 467 415	357 511	-500 126
Resultatdisposition				
Förändring				
yttre fond			28 931	-28 931
Årets resultat				47 173
Utgående balans				
2024-12-31	4 199 302	1 467 415	386 442	-481 884

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-500 126 kr
Årets resultat	47 173 kr
Fondavsättning	-28 931 kr
Summa underskott	-481 884 kr

Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat:Att balansera i ny räkning **-481 884 kr**

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

U

MD 5

Resultaträkning

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 261 142	1 141 627
Summa rörelseintäkter		1 261 142	1 141 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-729 917	-774 695
Personalkostnader	Not 4	-147 131	-145 330
Avskrivningar	Not 5	-152 150	-93 196
Summa rörelsekostnader		-1 029 198	-1 013 221
Rörelseresultat		231 944	128 406
Finansiella poster			
Räntekostnader fastighetslån		-208 145	-210 267
Ränteintäkter		23 374	14 407
Summa finansiella poster		-184 771	-195 860
Resultat efter finansiella poster		47 173	-67 454

0

13
10.5

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar		2024	2023
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	9 075 689	9 152 839
Summa materiella anläggningstillgångar		9 075 689	9 152 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 7	72 400	147 400
Summa finansiellaanläggningstillgångar		72 400	147 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	Not 8	42 742	42 468
Kassa och bank		1 035 936	862 450
Summa omsättningstillgångar		1 078 678	904 918
Summa tillgångar		10 226 767	10 205 157

Skulder och eget kapital

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 666 717	5 666 717
Yttre fond	Not 9	386 442	357 511
Summa bundet eget kapital		6 053 159	6 024 228

Fritt eget kapital / ansamlat resultat

Balanserat resultat		-529 058	-432 672
Årets resultat		47 173	-67 454
Summa fritt eget kapital / ansamlat resultat		-481 885	-500 126

Summa eget kapital

5 571 274 **5 524 102**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 500 000	4 500 000
-----------------------------	--------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skatteskuld (Fastighet)		57 050	55 615
Förskottsinbetalda avgifter		76 814	93 939
Upplupna kostnader	Not 10	21 629	31 501
Summa kortfristiga skulder		155 493	181 055

Summa skulder och eget kapital

10 226 767 **10 205 157**

J

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

	2024	2023
Rörelseresultat	231 944	128 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	152 150	93 196
	384 094	221 601
Erhållen ränta	23 374	14 407
Erlagd ränta	-208 145	-210 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 323	25 741

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-274	-6 501
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-25 562	35 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 487	55 060

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde

	173 486	55 060
Likvida medel vid årets början	862 450	807 390
Likvida medel vid årets slut	1 035 936	862 450

U

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

	2024	2023
Not 2: rörelseintäkter		
Månadsavgifter	1 210 524	1 106 544
Intäkt biyta	20 628	18 783
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	13 755	490
Påminnelseavgifter	420	360
Avgifter andrahanduthyrning	15 814	15 450
Summa rörelseintäkter	1 261 141	1 141 627
Not 3: driftskostnader		
Städning	-63 438	-58 888
El	-44 724	-35 400
Uppvärmning	-232 115	-253 048
Vatten och avlopp	-82 201	-63 100
Sophämtning	-22 948	-18 888
Grovsophämtning	-4 363	-3 111
Underhåll fastighet	-36 845	-101 253
Kabel-TV	-135 884	-135 852
Fastighetsavgift	-57 050	-57 715
Fastighetsförsäkring	-20 461	-18 647
Revisionsarvoden	-17 625	-17 625
Övriga förvaltningskostnader *	-6 943	-5 848
Bostadsrätterna	-5 320	-5 320
Summa driftskostnader	-729 917	-774 695

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

Noter (forts)

	2024	2023
Not 4: personalkostnader		
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Ekonomisk förvaltning	-42 973	-39 375
Fastighetsskötsel/vicevärd	-25 785	-23 625
Sociala avgifter	-21 073	-29 830
Summa personalkostnader	-147 131	-145 330
Not 5: avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-77 150	-77 150
Årets avskrivning byggnadsinventarier	0	-16 046
Nedskrivning O2 andelar	-75 000	0
Summa avskrivningar	-152 150	-93 196
Not 6: byggnader och mark		
Byggnader	9 643 807	9 643 807
Ackumulerad avskrivning byggnader	-1 873 065	-1 795 915
Mark	1 304 947	1 304 947
Byggnadsinventarier	0	201 362
Ackumulerad avskrivning byggnadsinventarier	0	-201 362
Summa materiella anläggningstillgångar	9 075 689	9 152 839
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		
O2 vindkraftsandelar; 220 st	147 400	147 400
Ackumulerad nedskrivning vindkraftsandelar	-75 000	0
Summa O2 andelar	72 400	147 400
Not 8: kortfristiga fordringar		
Skattekonto	42 742	37 148
Bostadsrätterna	0	5 320
Summa kortfristiga fordringar	42 742	42 468
Not 9: yttre fond		
Årets förändring yttre fond	28 931	28 931

17015

Noter (forts)

Not 10: skulder till kreditinstitut

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

Swedbank	3,694%	Räntesats t om	2025-03-15	900 000
Swedbank	3,293%	Räntesats t om	2025-02-28	900 000
Swedbank	3,632%	Räntesats t om	2025-01-28	1 500 000
Swedbank	3,632%	Räntesats t om	2025-01-28	1 200 000
Summa fastighetslån				4 500 000

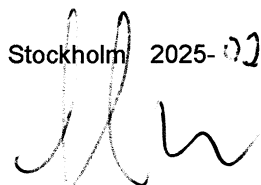
	2024	2023
Upplupna räntor	21 629	31 501

Not 11: ställda säkerheter

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

Styrelsen

Stockholm 2025-02-04



Stefan Karlstorp, kassör



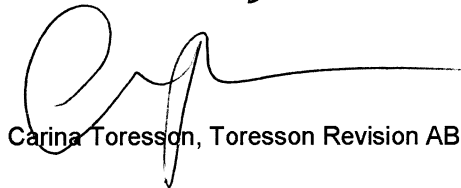
Klas Palmér, sekreterare



Jennifer Dillane, ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2025-03-03



Carina Toresson, Toresson Revision AB