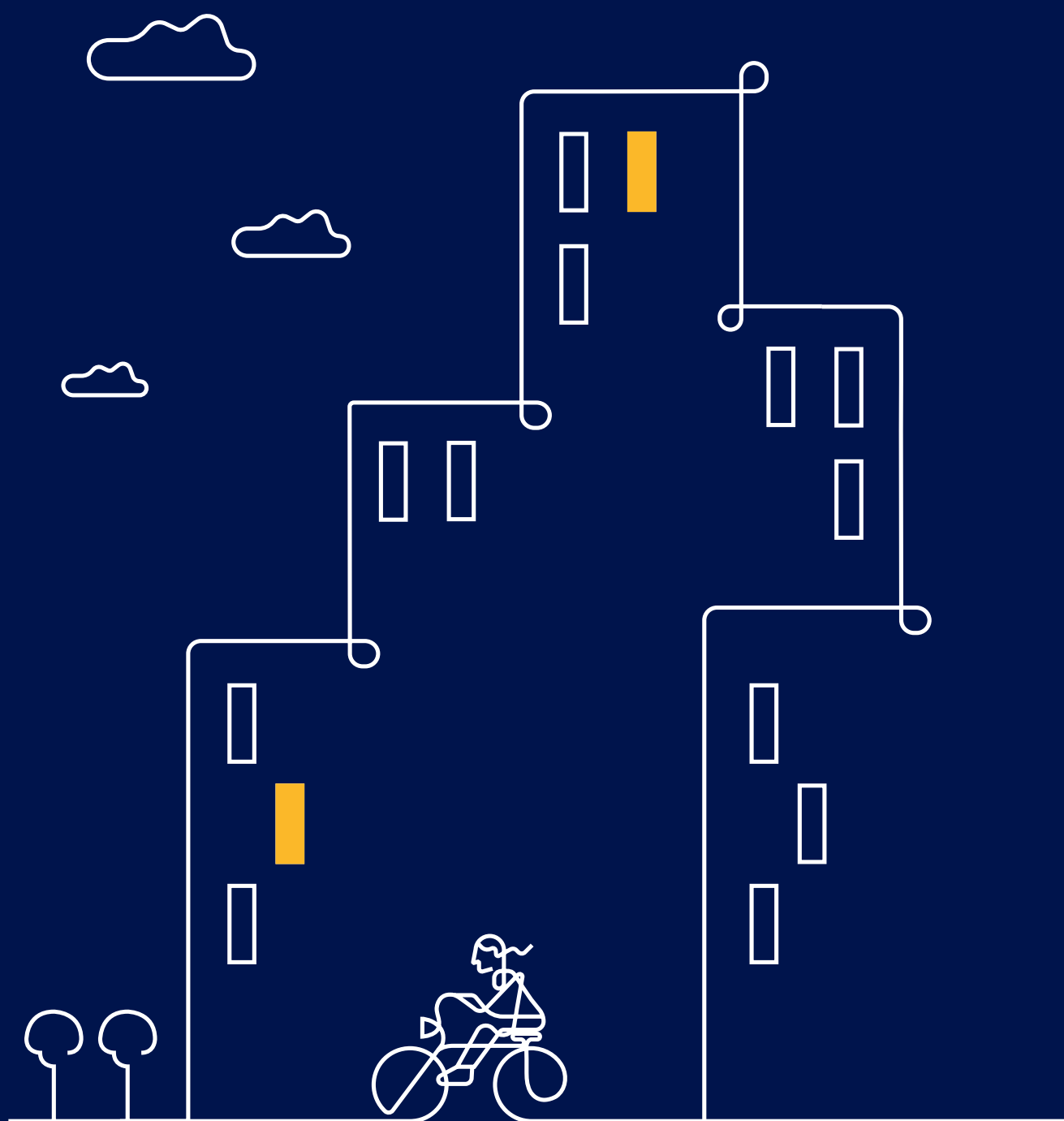




Välkommen till årsredovisningen för Brf Rensnålen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Rensnålen 4	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 3 hyreslägenheter 126 kvm och 32 bostadsrätter 1261 kvm om totalt 1 387 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 1437 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Thunberg	Ordförande	
William Lindström	Styrelseledamot	
Aleksandra Szabat	Suppleant	Träder in som ledamot på möten och vid signering av årsredovisning
Hanne Hed	Ledarmot	Avgått under året
Isa Almgren	Ledarmot	Avgått under året

Valberedning

Fredrik Egrelius
Emma Wigren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av källarväggar & golv
- 2023 ● Relining Bottenplatta
- 2022 ● Relining stammar och rör i fastigheten
- 2021 ● Renovering av fasad mot entré
- 2020 ● Takrenovering

Planerade underhåll

- 2025-2030 ● Fasadrenovering baksida, Indragning av 3 fas el, Anpassning av soprum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC/Mediator
Fastighetsskötsel	P O S Fastighetsvård AB
Städ	Söder om söder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 17%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året fräschat källaren.

Föreningen har dolda tillgångar i tre hyresrätter som ämnas att upplåtas till bostadsrätter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 614 488	1 395 159	1 213 976	1 256 836
Resultat efter fin. poster	-62 037	-165 074	74 445	-509 626
Soliditet (%)	82	82	81	77
Yttre fond	673 393	297 793	-	-
Taxeringsvärde	62 595 000	62 595 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 071	848	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	81	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 948	5 948	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 219	5 219	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	254	66	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	160	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	39	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	228	-	-
Räntekänslighet (%)	5,55	7	6	11

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är -62 tkr. Årets förlust beror på avskrivningar, räntekostnader samt underhållskostnader. Rensas det för avskrivningar som endast är en redovisningsteknisk kostnad har föreningen ett resultat på +200 tkr

Föreningen har ett positivt kassaflöde om 346 tkr, samt ett positivt sparande om 216 kr/kvm.

Föreningens sparande innebär att kassaflödet över tid är positivt varför styrelsen anser årets resultat är tillfredsställande.

Givet nuvarande ränteläge kommer sannolikt kommande års sparande bli starkare.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	34 251 295	-	-	34 251 295
Upplåtelseavgifter	3 393 928	-	-	3 393 928
Fond, yttre underhåll	297 793	187 800	187 800	673 393
Balanserat resultat	-2 305 483	-352 874	-187 800	-2 846 157
Årets resultat	-165 074	165 074	-62 037	-62 037
Eget kapital	35 472 459	0	-62 037	35 410 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 658 357
Årets resultat	-62 037
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 800
Totalt	-2 908 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-2 908 194

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 614 488	1 409 733
Summa rörelseintäkter		1 614 488	1 409 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-943 195	-892 741
Övriga externa kostnader	8	-154 618	-116 930
Personalkostnader	9	-73	-21 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 304	-263 213
Summa rörelsekostnader		-1 364 190	-1 294 882
RÖRELSERESULTAT		250 298	114 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 513	58 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-353 848	-338 193
Summa finansiella poster		-312 335	-279 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-62 037	-165 074
ÅRETS RESULTAT		-62 037	-165 074

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	40 883 132	41 149 436
Summa materiella anläggningstillgångar		40 883 132	41 149 436
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 883 132	41 149 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 721	19 236
Övriga fordringar	12	1 562 693	103 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 199	44 214
Summa kortfristiga fordringar		1 610 613	167 179
Kassa och bank			
Kassa och bank		745 075	1 960 315
Summa kassa och bank		745 075	1 960 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 355 688	2 127 494
SUMMA TILLGÅNGAR		43 238 820	43 276 930

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 645 223	37 645 223
Fond för yttre underhåll		673 393	297 793
Summa bundet eget kapital		38 318 616	37 943 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 846 157	-2 305 483
Årets resultat		-62 037	-165 074
Summa fritt eget kapital		-2 908 194	-2 470 557
SUMMA EGET KAPITAL		35 410 422	35 472 459
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		59 220	140 246
Skatteskulder		5 554	4 119
Övriga kortfristiga skulder		0	10 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	263 624	149 665
Summa kortfristiga skulder		7 828 398	7 804 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 238 820	43 276 930

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	250 298	114 851
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 304	263 213
	516 602	378 064
Erhållen ränta	41 513	58 268
Erlagd ränta	-353 848	-337 475
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	204 267	98 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 651	-39 499
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 116	36 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 034	95 377
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-901 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-901 501
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	243 034	-1 306 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 063 610	3 369 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 306 644	2 063 610

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rensnålen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 4 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 285 534	1 069 731
Hysesintäkter bostäder	180 072	180 072
Hysesintäkter lokaler	72 000	72 000
Deb. fastighetsskatt	1 956	1 956
Intäkter kabel-TV	71 400	71 400
Påminnelseavgift	180	240
Andrahandsuthyrning	3 346	14 334
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 614 488	1 409 733

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	23 425	22 473
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 578	63 885
Städning enligt avtal	28 565	27 241
Hissbesiktning	1 638	0
Serviceavtal	5 064	11 281
Fordon	21 594	58 776
Förbrukningsmaterial	175	0
Summa	100 038	183 656

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	40 317	76 021
Elinstallationer	1 015	0
Summa	41 332	76 021

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	160 938	0
Summa	160 938	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	47 366	40 797
Uppvärmning	250 534	230 200
Vatten	69 956	55 992
Sophämtning/renhållning	83 727	123 999
Grovsopor	1 238	0
Summa	452 821	450 988

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 206	30 789
Kabel-TV	94 860	93 722
Fastighetsskatt	59 000	57 565
Summa	188 066	182 076

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Juridiska åtgärder	0	3 125
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	48 500	19 875
Föreningskostnader	3 080	0
Förvaltningsarvode enl avtal	69 074	66 301
Överlåtelsekostnad	1 433	0
Pantsättningskostnad	573	0
Administration	23 133	27 630
Konsultkostnader	7 994	0
Summa	154 618	116 930

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	16 500
Arbetsgivaravgifter	73	5 498
Summa	73	21 998

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	353 705	338 193
Kostnadsränta skatter och avgifter	143	0
Summa	353 848	338 193

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 315 674	42 414 173
Årets inköp	0	901 501
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 315 674	43 315 674
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 166 238	-1 903 025
Årets avskrivning	-266 304	-263 213
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 432 542	-2 166 238
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 883 132	41 149 436
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 362 294</i>	<i>16 362 294</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 595 000	20 595 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	62 595 000	62 595 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	313	434
Övriga kortfristiga fordringar	0	103 295
Transaktionskonto	495 526	0
Borgo räntekonto	1 066 043	0
Utläggsskulder	-149	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-662	0
Summa	1 561 071	103 729

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 616	36 233
Förutbet försäkr premier	8 739	7 981
Förutbet kabel-TV	5 894	0
Förutbet bredband	5 950	0
Summa	37 199	44 214

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,45 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,45 %	3 500 000	3 500 000
Summa			7 500 000	7 500 000
Varav kortfristig del			-7 500 000	-7 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 250	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 775	0
Uppl kostn el	4 107	0
Uppl kostnad Värme	33 530	0
Uppl kostnad Extern revisor	24 250	0
Uppl kostn räntor	3 486	0
Uppl kostn vatten	11 664	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 555	0
Upplu kostnad förvaltning	5 755	0
Uppl kostnad arvoden	19 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 200	0
Uppl ränta bokslut	0	3 082
Förutbet hyror/avgifter	137 552	18 140
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	102 816
Övriga uppl kostn och förutb int	0	25 627
Summa	263 624	149 665

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 750 000	26 750 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	26 750 000	26 750 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Aleksandra Szabat
Styrelseledamot

Pia Thunberg
Ordförande

William Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Revisor