MEDIATOR
- en del av SBC

2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rensnålen 4

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rensnålen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 16

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

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.

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Rensnålen 4	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938.

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

Styrelsens sammansättning

Pia Thunberg	Ordförande
Aleksandra Szabat	Styrelseledamot
Ludvig Angsell Hjelm	Styrelseledamot
William Lindström	Ledamot t.o.m. februari 2026
Vilma Ahlholm	Suppleant

Valberedning

Fredrik Egrelius och Emma Wigren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2020	Takrenovering
2021	Renovering av fasad mot entré
2022	Relining stammar och rör i fastigheten
2023	Relining Bottenplatta
2024	Målning av källarväggar & golv
2025	Uppdatering brandskyddet: nya brandsläckare, årlig kontroll av befintliga brandsläckare har utförts, obligatorisk ventilationskontroll utförd. Ramp för barnvagn vid entrén.

Planerade underhåll

2026	Fasadrenovering baksida, anpassning soprum, nya tvättmaskiner

Avtal med leverantörer

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 670 478	1 614 488	1 395 159	1 213 976
Resultat efter fin. poster	151 516	-62 037	-165 074	74 445
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	850 393	673 393	297 793	-
Taxeringsvärde	59 384 000	62 595 000	62 595 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 097	1 071	848	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	83,7	81	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 948	5 948	5 948	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 219	5 219	5 219	-
Sparande / kvm totalyta, kr	332	254	66	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	33	28	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	174	160	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	49	39	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	256	228	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	3,14	-	-
Räntekänslighet (%)	5,42	5,55	7	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 251 295	-	-	34 251 295
Upplåtelseavgifter	3 393 928	-	-	3 393 928
Fond, yttre underhåll	673 393	-	177 000	850 393
Balanserat resultat	-2 846 157	-62 037	-177 000	-3 085 194
Årets resultat	-62 037	62 037	151 516	151 516
Eget kapital	**35 410 422**	**0**	**151 516**	**35 561 938**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 908 194
Årets resultat	151 516
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
Totalt	**-2 933 678**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	**-2 933 678**

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

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 670 478	1 614 488
Summa rörelseintäkter		**1 670 478**	**1 614 488**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-881 787	-943 195
Övriga externa kostnader	8	-146 862	-154 618
Personalkostnader	9	72	-73
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 304	-266 304
Summa rörelsekostnader		**-1 294 881**	**-1 364 190**
RÖRELSERESULTAT		**375 597**	**250 298**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 332	41 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-241 413	-353 848
Summa finansiella poster		**-224 082**	**-312 335**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**151 516**	**-62 037**
ÅRETS RESULTAT		**151 516**	**-62 037**

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	40 616 828	40 883 132
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 616 828**	**40 883 132**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**40 616 828**	**40 883 132**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 931	10 721
Övriga fordringar	12	2 005 799	1 562 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 679	37 199
Summa kortfristiga fordringar		**2 041 409**	**1 610 613**
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 414	745 075
Summa kassa och bank		**751 414**	**745 075**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 792 824**	**2 355 688**
SUMMA TILLGÅNGAR		**43 409 652**	**43 238 820**

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 645 223	37 645 223
Fond för yttre underhåll		850 393	673 393
Summa bundet eget kapital		**38 495 616**	**38 318 616**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 085 194	-2 846 157
Årets resultat		151 516	-62 037
Summa fritt eget kapital		**-2 933 678**	**-2 908 194**
SUMMA EGET KAPITAL		**35 561 938**	**35 410 422**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		83 645	59 220
Skatteskulder		9 139	5 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	254 930	263 624
Summa kortfristiga skulder		**7 847 714**	**7 828 398**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**43 409 652**	**43 238 820**

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**375 597**	**250 298**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 304	266 304
	641 901	**516 602**
Erhållen ränta	17 332	41 513
Erlagd ränta	-243 180	-353 848
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**416 053**	**204 267**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 120	15 651
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 083	23 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**450 256**	**243 034**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**450 256**	**243 034**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 306 644**	**2 063 610**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 756 899**	**2 306 644**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rensnålen 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 bredband, 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 - 4,00 %

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 1 724 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.

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 317 432	1 285 534
Hyresintäkter bostäder	180 072	180 072
Hyresintäkter lokaler	72 000	72 000
Deb. fastighetsskatt	3 840	1 956
Intäkter kabel-TV	0	71 400
Bredband	71 400	0
Påminnelseavgift	120	180
Pantsättningsavgift	6 394	0
Överlåtelseavgift	7 313	0
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	11 270	3 346
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**1 670 478**	**1 614 488**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	21 300	23 425
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 473	19 578
Städning enligt avtal	32 967	28 565
Hissbesiktning	4 030	1 638
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 250	0
Brandskydd	24 733	0
Snöröjning/sandning	13 769	0
Serviceavtal	8 461	5 064
Serviceavtal, hissar	1 505	0
Fordon	825	21 594
Förbrukningsmaterial	980	175
Summa	**146 293**	**100 038**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	19 090	40 317
Tvättstuga	2 284	0
Dörrar och lås/porttele	9 657	0
Elinstallationer	0	1 015
Hissar	16 285	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 875	0
Summa	**51 191**	**41 332**

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	16 195	160 938
Summa	**16 195**	**160 938**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	53 474	47 366
Uppvärmning	253 796	250 534
Vatten	76 308	69 956
Sophämtning/renhållning	81 466	83 727
Grovsopor	0	1 238
Summa	**465 044**	**452 821**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 248	34 206
Kabel-TV	23 576	94 860
Bredband	71 400	0
Fastighetsskatt	63 840	59 000
Summa	**203 064**	**188 066**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 139	369
Tele- och datakommunikation	2 428	0
Inkassokostnader	463	463
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	48 500
Föreningskostnader	3 080	3 080
Förvaltningsarvode enl avtal	72 527	69 074
Överlåtelsekostnad	7 425	1 433
Pantsättningskostnad	7 056	573
Administration	19 374	23 133
Konsultkostnader	0	7 994
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	**146 862**	**154 618**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbetsgivaravgifter	-72	73
Summa	**-72**	**73**

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	240 111	353 705
Dröjsmålsränta	1 302	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	143
Summa	**241 413**	**353 848**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 315 674	43 315 674
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**43 315 674**	**43 315 674**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 432 542	-2 166 238
Årets avskrivning	-266 304	-266 304
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 698 846**	**-2 432 542**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**40 616 828**	**40 883 132**
I utgående restvärde ingår mark med	*16 362 294*	*16 362 294*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 384 000	20 595 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	42 000 000
Summa	**59 384 000**	**62 595 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	314	313
Transaktionskonto	947 094	495 526
Borgo räntekonto	1 058 391	1 066 043
Utläggsskulder	0	-149
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-662
Summa	**2 005 799**	**1 561 071**

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 736	16 616
Förutbet försäkr premier	0	8 739
Förutbet kabel-TV	5 993	5 894
Förutbet bredband	5 950	5 950
Summa	**21 679**	**37 199**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,75 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,75 %	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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 128	7 250
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 775	1 775
Uppl kostn el	5 126	4 107
Uppl kostnad Värme	34 478	33 530
Uppl kostnad Extern revisor	24 507	24 250
Uppl kostn räntor	1 719	3 486
Uppl kostn vatten	12 744	11 664
Uppl kostnad Sophämtning	5 455	8 555
Upplu kostnad förvaltning	6 043	5 755
Uppl kostnad arvoden	14 000	19 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 400	6 200
Förutbet hyror/avgifter	137 555	137 552
Summa	**254 930**	**263 624**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 750 000	26 750 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	**26 750 000**	**26 750 000**

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppdatering brandskyddet: nya brandsläckare, årlig kontroll av befintliga brandsläckare har utförts, obligatorisk ventilationskontroll utförd. Ramp för barnvagn vid entrén.

Bk8CqyN2WI-BJIR5yEhZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Stockholm

Aleksandra Szabat
Styrelseledamot

Ludvig Angsell Hjelm
Styrelseledamot

Pia Thunberg
Ordförande

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

Niklas Feiff
Revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 07:54

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 08.04.2026 16:48

DOCUMENT ID:
BJIR5yEhZx

ENVELOPE ID:
Bk8CqyN2Wl-BJIR5yEhZx

DOCUMENT NAME:
Brf Rensnålen 4, 769617-2498 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
9829172adac8f7e10d52c13da93405c2371fd4b6cec9df8c3b53aad3fb893ed6f153f4d6e40c8135c8e3ed3b262d2edaad671df4d54b4b17800b3713449f5874

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUDVIG ANGSELL HJELM	**Signed**	**08.04.2026 17:25**	**eID**	**Swedish BankID**
ludde@angsellhjelm.se	Authenticated	08.04.2026 16:56	Low	IP: 94.255.210.226
2. Aleksandra Maria Szabat	**Signed**	**08.04.2026 17:38**	**eID**	**Swedish BankID**
aleksandramszabat@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 17:38	Low	IP: 104.28.31.63
3. PIA THUNBERG	**Signed**	**08.04.2026 17:52**	**eID**	**Swedish BankID**
pia.e.thunberg@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 17:52	Low	IP: 94.255.243.222
4. NIKLAS FEIFF	**Signed**	**09.04.2026 07:54**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	09.04.2026 07:53	Low	IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rensnålen 4, org.nr 769617-2498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rensnålen 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

B1U0qJE2-e-HJ80qyNhWx

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rensnålen 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

B1U0qJE2-e-HJ80qyNhWx

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

B1U0qJE2-e-HJ80qyNhWx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 07:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 08.04.2026 16:48

DOCUMENT ID:
HJ80qyNhWx

ENVELOPE ID:
B1U0qJE2-e-HJ80qyNhWx

DOCUMENT NAME:
Brf Rensnålen 4 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:
e183ac8c3fa704cdbe24cfb769cdb6891963a356f80374
9e94398360825f8bb56f83ac1f04183ae170e10798828b
44e3adc3e82c7363293e58abc13d63d0db8f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	**Signed**	**09.04.2026 07:53**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	09.04.2026 07:52	Low	IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed