

Årsredovisning

för

Brf Rensnålen 7

769604-3657

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Rensnålen 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Rensnålen 7 byggdes 1938 och har värdeår 1954. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 893 kvm varav 1 724 kvm utgör lägenhetsyta och 169 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 447 kvm. Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2045-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsskötsel AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadrenovering
- Rörfix
- Energideklaration
- OVK
- Stampolning

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd

Återuppbyggnad Piskbalkong

Fasadrenovering samt äldre balkonger

År

2015/2016

2018

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "as", "M", "AB", and "KOT".

Handwritten letter "d" in blue ink.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 35 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad, 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Teknisk tillverkning	53 m ²	2021-12-31
Teknisk tillverkning	76 m ²	2021-08-31
Möbelfirma	40 m ²	2022-10-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kim Horowitz	Ordförande
Axel Sarlin	Kassör
Mats Lind	Ledamot
Anna Lindqvist	Ledamot
Johan Fagerudd	Suppleant
Melina Sandström	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision AB.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelse har utbetalats med 30 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 44 304 000 kr varav 24 971 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 42 000 000 kr samt lokaler 2 304 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

d

ag m
ff
kt

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 316 903	1 332 435	1 322 380	1 357 692
Resultat efter fin. poster	-3 822 303	-272 143	-270 743	-563 586
Soliditet (%)	90	99	100	99
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	582	582	582	582
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 508	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	24	19	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	145	140	145	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	24	23	23
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	70	70	70	56

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 444 009	2 964 404	51 391	-2 652 081	-278 243	29 529 480
Reservering yttre fond		132 912		-132 912		0
Reservering balkongfond			10 451			10 451
lanspråkstagande yttre fond		-411 155		411 155		0
Disposition av föregående års resultat:				-278 243	278 243	0
Årets resultat					-3 822 303	-3 822 303
Belopp vid årets utgång	29 444 009	2 686 161	61 842	-2 652 081	-3 822 303	25 717 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 930 324
reservering yttre fond	-132 912
lanspråkstagande yttre fond	411 155
årets förlust	-3 822 303
	-6 474 384

behandlas så att i ny räkning överföres	-6 474 384
	-6 474 384

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

d

AS
HT
ur
AA

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 320 131	1 332 435
Summa rörelseintäkter		1 320 131	1 332 435
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 330 333	-1 114 394
Övriga externa kostnader	3	-386 057	-108 203
Arvoden och personalkostnader	4	-39 426	-21 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 494	-366 494
Summa rörelsekostnader		-5 122 310	-1 610 679
Rörelseresultat		-3 802 179	-278 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 124	0
Summa finansiella poster		-20 124	1
Resultat efter finansiella poster		-3 822 303	-278 243
Resultat före skatt		-3 822 303	-278 243
Årets resultat		-3 822 303	-278 243

✓

AS M
KTT AS

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	25 564 260	25 927 704
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	21 350	24 400
Summa materiella anläggningstillgångar		25 585 610	25 952 104

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		25 588 410	25 954 904

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 173	12 728
Övriga fordringar		71 602	21 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	92 393	82 712
Summa kortfristiga fordringar		173 168	116 776

Kassa och bank

Kassa och bank		2 811 781	3 734 015
Summa kassa och bank		2 811 781	3 734 015
Summa omsättningstillgångar		2 984 949	3 850 791

SUMMA TILLGÅNGAR

28 573 359

29 805 695

d

AS
AL
Kt

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 444 009	29 444 009
Fond för yttre underhåll		3 097 316	2 964 404
Balkongfond		61 842	51 391
Summa bundet eget kapital		32 603 167	32 459 804
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 063 236	-2 652 081
Årets resultat		-3 822 303	-278 243
Summa fritt eget kapital		-6 885 539	-2 930 324
Summa eget kapital		25 717 628	29 529 480
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 600 000	0
Summa långfristiga skulder		2 600 000	0
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 056	0
Leverantörsskulder		82 880	97 918
Övriga skulder		12 640	10 184
Förutbetalda avgifter och hyror		94 714	105 177
Upplupna kostnader	10	61 441	62 936
Summa kortfristiga skulder		255 731	276 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 573 359	29 805 695

d

ll
as
AT
KH

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Övrig standardförbättring	20 år
Balkonger/Terrasser	20 år
Stambyte	50 år
Maskiner	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hissrenovering.
- Uppfräschning av entré/trapphus.
- Flytta ut sopkärl.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 003 058	1 003 058
Hysesintäkter bostäder	47 010	47 010
Hysesintäkter lokaler, moms	235 041	244 506
Deb. fastighetsskatt, moms	23 040	23 066
Påminnelseavgift	2 700	1 800
Pantförskrivningsavgift	3 612	4 012
Överlåtelseavgift	5 690	8 960
Öres- och kronutjämning	-16	22
Övriga rörelseintäkter	-5	0
	1 320 130	1 332 434

d

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	13 775	12 137
Fastighetsskötsel extradeb	33 061	12 050
Städning grundavtal	33 488	33 521
Städning extradebiteringar	3 734	5 226
Hyra av entrémattor	4 647	4 503
Övr. besiktn./kontroller	0	1 110
Serviceavtal	10 820	7 286
Hiss serviceavtal	7 901	4 823
Tvättstuga	0	8 626
Soprum	0	1 167
Dörrar och lås	10 892	15 696
VA	131 575	0
Ventilation	24 482	3 623
Hissar	20 984	32 105
Fasader	3 282 780	243 106
Elavgifter	46 256	35 152
Uppvärmning	274 535	265 383
Vatten	35 455	45 671
Sophämtning	27 403	26 177
Grovsopor	7 977	7 649
Fastighetsförsäkring	26 234	25 228
Tomträttsavgäld	197 400	186 100
Kabel-tv	9 327	8 537
Bredband	57 770	60 452
Fastighetsskatt	23 040	23 040
Kommunal fastighetsavgift	46 795	46 025
	4 330 331	1 114 393

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontorsmaterie	-5 800	809
Styrelseomkostnader	989	0
Revisionsarvode extern revisor	15 182	13 632
Arvode ekonomisk förvaltn.	46 948	50 703
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	2 725
Konsultarvoden	316 670	37 519
Bankkostnader	2 754	2 816
Övriga externa kostnader	3 248	0
Trivselkostnader	6 066	0
	386 057	108 204

d

ML
AS
AA
KHT

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	30 000	16 428
Sociala avgifter	9 426	5 160
	39 426	21 588

Not 5 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 142 103	30 142 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 142 103	30 142 103
Ingående avskrivningar	-4 214 400	-3 850 956
Årets avskrivningar	-363 444	-363 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 577 844	-4 214 400
Utgående redovisat värde	25 564 259	25 927 703
Taxeringsvärden byggnader	19 333 000	19 333 000
Taxeringsvärden mark	24 971 000	24 971 000
	44 304 000	44 304 000
Bokfört värde byggnader	25 564 259	25 927 703
	25 564 259	25 927 703

Not 6 Maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 500	30 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 500	30 500
Ingående avskrivningar	-6 100	-3 050
Årets avskrivningar	-3 050	-3 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 150	-6 100
Utgående redovisat värde	21 350	24 400

d

W
AS
AJ
KFT

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	2 193	2 109
Förutbetald kabel-TV	1 955	1 913
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 588	10 022
Förutbetald bredband	11 760	11 760
Förutbetald serviceavtal	5 967	7 558
Förutbetald tomträttsavgäld	49 350	49 350
Förutbetald securitas	1 998	0
Förutbetald Hiss serviceavtal	4 691	0
Förutbetald kostnad ventilation	1 891	0
	92 393	82 712

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	1,173	1 300 000	0
Swedbank hypotek	1,173	1 300 000	0
		2 600 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 350 000	0
	8 350 000	0

d

ML
AS
AT
KAT

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	14 500	13 632
Upplupen kostnad el	2 417	3 010
Upplupen kostnad värme	40 752	40 828
Upplupen kostnad städning	3 517	2 454
Upplupen kostnad konsultarvode	0	3 009
Upplupet räntekostnader	254	0
	61 440	62 933

Stockholm den 13 / 5 2019



Kim Horowitz
Ordförande



Anna Lindqvist
Ledamot



Axel Sarlin
Kassör



Mats Lind
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2019



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Rensnålen 7, org.nr 769604-3657.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rensnålen 7 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Rensnålen 7 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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.

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 13 maj 2019



Carina Torésson