

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Rensnålen 7**

769604-3657

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Rensnålen 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 fullvärdeförsäkrad genom Moderna försäkringar.

##### Förvaltning

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Upphandling av konsultbolag (ÅF) inför fasadrenovering
- Förberedelser och besiktningsarbete (fasad, balkonger, fönster och tak) inför fasadrenovering
- Upphandling av entreprenör till fasadrenovering tillsammans med ÅF
- Arbete med att förbättra kommunikation till medlemmar via sociala medier. Facebook och instagramkonton har skapats för att enklare förmedla information.
- Byte av ozonmaskinen i soprummet samt rengöring av hela utrymmet.

#### Byggnadens tekniska status

##### Genomförd åtgärd

	År
Återuppbyggnad Piskbalkong	2015/2016

##### Planerad åtgärd

	År	Kostnad
Fasadrenovering samt äldre balkonger	2018	ca 2,5 - 3 miljoner

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 35 st medlemslägenheter varav 8 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 kvm	2018-12-31
Teknisk tillverkning	76 kvm	2018-08-31
Möbelfirma	40 kvm	2019-10-31

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kim Horowitz	Ordförande
Antonia Melkersson	Kassör
Paula Blomqvist	Sekreterare
Robert Chabo	Ledamot
Melina Sandström	Ledamot
Anna Lindqvist	Suppleant
Camilla Rahm	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/5-2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelse har utbetalats med 16 428 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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 332 435	1 322 380	1 357 692	1 352 788
Resultat efter fin. poster	-272 143	-270 743	-563 586	-61 676
Soliditet (%)	99	99	98	99
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	582	582	582	582
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	18	15
Värmekostnad/kvm totalyta	140	145	138	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	23	19
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	70	70	56	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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balkong- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	29 444 009	2 831 492	41 096	-2 248 426	-270 743	<b>29 797 428</b>
Reservering yttre fond		132 912		-132 912		<b>0</b>
Reservering balkongfond			10 295			<b>10 295</b>
Disposition av föregående års resultat:				-270 743	270 743	<b>0</b>
Årets resultat					-278 243	<b>-278 243</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 444 009</b>	<b>2 964 404</b>	<b>51 391</b>	<b>-2 652 081</b>	<b>-278 243</b>	<b>29 529 480</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 519 169
reservering yttre fond	-132 912
årets förlust	-278 243
	<b>-2 930 324</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 930 324
	<b>-2 930 324</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 332 435	1 322 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 332 435</b>	<b>1 322 380</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 114 394	-1 068 940
Övriga externa kostnader	3	-108 203	-125 070
Arvoden och personalkostnader	4	-21 588	-32 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 494	-366 494
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 610 679</b>	<b>-1 593 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-278 244</b>	<b>-270 834</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	91
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1</b>	<b>91</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-278 243</b>	<b>-270 743</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-278 243</b>	<b>-270 743</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-278 243</b>	<b>-270 743</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader	5	25 927 704	26 291 148
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	24 400	27 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 952 104</b>	<b>26 318 598</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 954 904</b>	<b>26 321 398</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		12 728	6 821
Övriga fordringar		21 336	8 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 712	79 336
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 776</b>	<b>94 272</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		3 734 015	3 575 846
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 734 015</b>	<b>3 575 846</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 850 791</b>	<b>3 670 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 805 695</b>	<b>29 991 516</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 444 009	29 444 009
Fond för yttre underhåll		2 964 404	2 831 492
Övriga fonder		51 391	41 096
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 459 804</b>	<b>32 316 597</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 652 081	-2 248 426
Årets resultat		-278 243	-270 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 930 324</b>	<b>-2 519 169</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 529 480</b>	<b>29 797 428</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		97 918	22 106
Övriga skulder		10 184	3 500
Förutbetalda avgifter och hyror		105 177	110 883
Upplupna kostnader	8	62 936	57 599
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>276 215</b>	<b>194 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 805 695</b>	<b>29 991 516</b>

## 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**

- Påbörjat arbete med fasadrenovering
- Bankmöten och arbete med att se över ekonomin. Föreningen tar upp ett lån på cirka 3 miljoner för att finansiera fasadrenoveringen
- Erbjudande om att installera eluttag på balkonger i samband med fasadrenoveringen. (Bekostas av medlemmarna själva)
- Begärt in offert för en eventuell hissrenovering
- Uppgradering av internetavtal

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 003 058	995 404
Hysesintäkter bostäder	47 010	47 010
Hysesintäkter lokaler, moms	244 506	241 739
Deb. fastighetsskatt, moms	23 066	23 014
Påminnelseavgift	1 800	1 740
Pantförskrivningsavgift	4 012	5 771
Överlåtelseavgift	8 960	5 545
Öres- och kronutjämning	22	-7
Övriga rörelseintäkter	0	2 164
	<b>1 332 434</b>	<b>1 322 380</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	12 137	11 743
Fastighetsskötsel extradeb	12 050	438
Snöröjning/sandning	0	1 136
Städning grundavtal	33 521	24 656
Städning extradebiteringar	5 226	0
Hyra av entrémattor	4 503	5 541
Rengöring/sanering	0	4 028
Övr. besiktn./kontroller	1 110	0
Serviceavtal	7 286	9 122
Hiss serviceavtal	4 823	4 436
Bostadsrätt	0	454
Hyseslokal	0	330
Tvättstuga	8 626	11 581
Trapphus	0	27 874
Vind	0	1 728
Soprum	1 167	454
Dörrar och lås	15 696	455
Värme	0	454
Ventilation	3 623	3 851
El	0	9 641
Hissar	32 105	41 717
Portar	0	1 136
Fasader	243 106	3 653
Balkonger	0	169 723
Övriga rep./underhåll	0	20 052
Elavgifter	35 152	35 974
Uppvärmning	265 383	275 247
Vatten	45 671	44 151
Sophämtning	26 177	25 577
Grovsopor	7 649	5 924
Fastighetsförsäkring	25 228	24 319
Tomträttsavgäld	186 100	163 500
Kabel-tv	8 537	8 923
Bredband	60 452	63 701
Fastighetsskatt	23 040	23 040
Kommunal fastighetsavgift	46 025	44 380
	<b>1 114 393</b>	<b>1 068 939</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	1 669
Administration, kontorsmaterie	809	2 871
Revisionsarvode extern revisor	13 632	13 264
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 703	48 111
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 725	11 124
Konsultarvoden	37 519	45 176
Bankkostnader	2 816	2 855
	<b>108 204</b>	<b>125 070</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	16 428	24 891
Sociala avgifter	5 160	7 819
	<b>21 588</b>	<b>32 710</b>

### Not 5 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 142 103	30 142 103
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 142 103</b>	<b>30 142 103</b>
Ingående avskrivningar	-3 850 956	-3 487 512
Årets avskrivningar	-363 444	-363 444
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 214 400</b>	<b>-3 850 956</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 927 703</b>	<b>26 291 147</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 333 000	19 333 000
Taxeringsvärden mark	24 971 000	24 971 000
	<b>44 304 000</b>	<b>44 304 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 927 703	26 291 147
	<b>25 927 703</b>	<b>26 291 147</b>

### Not 6 Maskiner

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 500	0
Inköp	0	30 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>
Ingående avskrivningar	-3 050	0
Årets avskrivningar	-3 050	-3 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 100</b>	<b>-3 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 400</b>	<b>27 450</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	2 109	2 032
Förutbetald kabel-TV	1 913	2 291
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 022	12 104
Förutbetald bredband	11 760	14 442
Förutbetald serviceavtal	7 558	4 766
Förutbetald tomträttsavgäld	49 350	43 700
	<b>82 712</b>	<b>79 335</b>

## Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 632	13 632
Upplupen kostnad el	3 010	2 885
Upplupen kostnad värme	40 828	40 626
Upplupen kostnad städning	2 454	0
Upplupen kostnad snöröjning	0	455
Upplupen kostnad konsultarvode	3 009	0
	<b>62 933</b>	<b>57 598</b>

Stockholm / 2018

Kim Horowitz  
Ordförande

Paula Blomqvist  
Sekreterare

Robert Chabo  
Ledamot

Melina Sandström  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats / 2018

Carina Toresson  
Revisor