

ÅRSREDOVISNING 2018

BRF Rensnålen 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@rensnalen3.se

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Rensnålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-03 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-06-25.

Styrelsens säte: Stockholms kommun

Föreningen har tomträtt med avtal fram till 2045 med beteckningen Stockholm Rensnålen 3, Stockholm kommun.
Föreningens gatuadress: Essinge Brogatan 15-17, 112 61 Stockholm

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring AB.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring och måste tecknas av varje enskild bostadsrättsägare via dennes försäkringsbolag.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Matilda Landsberg	Ordförande	2019
Uno Weng	Kassör	2019
Johan Ragnewall	Ledamot	2019
Björn Malm	Ledamot	2019
Ingela K Malmsjö	Suppleant	2019
Åsa Widell	Suppleant	2019
Therese Lindgren	Suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Liselott Herrlander

Valberedning

Douglas Lindholm
Anette Larsson

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Ren Standard i Stockholm har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Stockholm Rensnålen 3 har en tomtareal om 380 kvm. Marken innehas med tomträtt 2045-07-01. Föreningens byggnader uppfördes under 1939, ombildningen från hyresfastighet till bostadsrättsförening ägde rum 13 december 2001. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1939. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett sexvåningshus med totalt 41 lägenheter. 39 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och två är hyresrätt. Till fastigheten hör också två lokaler. Den totala boytan uppgår till 1 691 kvm. Lokalytan är 157 kvm. Föreningen har en övernattningsslägenhet som går att hyra för medlemmar.

Lägenhetsfördelning

33 stycken 1 rum och kök
8 stycken 2 rum och kök
2 stycken lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-19. 12 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året 2018 har styrelsen träffats månatligen med avstämning kring husets skick och emotsett medlemmarnas önskemål så som takläckor, besiktning av balkonger, fasadspäckor och att se över de skulder samt banker föreningen haft sedan tidigare.

Styrelsen har sett över ekonomin och beslutat att samla allt innehav på enbart Handelsbanken. Detta betyder att föreningen kommer att betala av det lån som idag finns på SEB. Sedan kommer de ta ett nytt större lån i Handelsbanken för att kunna finansiera tak/vindsrenovering som snart kommer att påbörjas.

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen ser över en framtida underhållsplan 2019.

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2018 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Service av torkskåp samt tvättmaskiner	2018	Medlemmar har hört av sig om att torkskåpet har stannat av och att vänstra tvättmaskinen läckte. Detta åtgärdades omgående och har sedan dess fungerat felfritt.
Rörinspektion	2018	Föreningen gjorde en uppföljning av skicket på stammarna.
Vattenläcka, Lilla mamsens Bageri	2018	Felsökt och åtgärdat utan övrig anmärkning.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Tak/Vindsrenovering	2019	Start mars 2019
Fasadrenovering	2019	Lättare underhåll, större fasad renovering + målning ligger i ligger i den underhållsplan styrelsen tar fram 2019.
Balkongrenovering	--	Lättare ytskiktsunderhåll för uppfräschning.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 1 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	585	585	585	585	585
Nettoomsättning	1 379	1 381	1 408	1 424	1 419
Årets resultat	- 351	- 285	-6 111	- 592	- 138
Totalt eget kapital	23 689	24 039	24 316	24 935	23 127
Balansomslutning	25 800	26 096	26 362	27 075	28 296
Soliditet, %	92%	92%	92%	92%	82%
Bokfört värde, byggnader och mark	22 929	23 338	23 818	24 297	24 777
Taxeringsv.,byggnader och mark	38 988	38 988	38 988	34 563	34 563
Taxeringsvärde, byggnader	23 914	23 914	23 914	16 936	16 936
Låneskuld	1 842	1 842	1 842	1 842	4 895
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 140	1 140	1 140	1 140	3 029
Belåningsgrad, %	5%	5%	5%	5%	14%
Amortering under året	0	0	0	3 053	24
Räntekostnad, genomsnitt i %	0,98%	0,87%	0,64%	1,26%	3,28%
Likvida medel	2 739	2 627	2 423	2 680	3 377
Kassaflöde, kr/kvm	67	184	191	215	255
Avsättning yttre fond, kr/kvm	66	66	66	66	56

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Bankskuld, kr/kvm = bankskuld / kvm bostadsyta

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 587 650	100 798	-3 364 678	-284 611	24 039 159
Disp. enligt stämmobeslut			-284 611	284 611	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		122 000	-122 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-66 060			-66 060
Årets resultat			66 060		66 060
Årets resultat				-350 574	-350 574
Belopp vid årets utgång	27 587 650	156 738	-3 705 229	-350 574	23 688 585

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 649 289
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-122 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	66 060
Årets förlust	-350 574
Summa, till stämmans förfogande	-4 055 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till ansamlad förlust överföres	-4 055 803
Summa	-4 055 803

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 379 454	1 381 434
Summa rörelseintäkter		1 379 454	1 381 434
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 237 008	-1 124 216
Övriga externa kostnader	4	-26 213	0
Personalkostnader och arvoden	5	-52 568	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-409 078	-479 588
Summa rörelsekostnader		-1 724 867	-1 662 943
Rörelseresultat		-345 413	-281 509
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 597	13 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 758	-16 217
Summa finansiella poster		-5 161	-3 102
Resultat efter finansiella poster		-350 574	-284 611
Resultat före skatt		-350 574	-284 611
Årets resultat		-350 574	-284 611

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 929 178	23 338 256
Summa materiella anläggningstillgångar		22 929 178	23 338 256
Summa anläggningstillgångar		22 929 178	23 338 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	132 532	129 856
Summa kortfristiga fordringar		132 532	129 872
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 738 540	2 627 380
Summa kassa och bank		2 738 540	2 627 380
Summa omsättningstillgångar		2 871 072	2 757 252
SUMMA TILLGÅNGAR		25 800 250	26 095 508

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 587 650	27 587 650
Fond för yttre underhåll		156 738	100 798
Summa bundet eget kapital		27 744 388	27 688 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 705 229	-3 364 678
Årets resultat		-350 574	-284 611
Summa fritt eget kapital		-4 055 803	-3 649 289
Summa eget kapital		23 688 585	24 039 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 842 000
Summa långfristiga skulder		1 842 000	1 842 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	1 842 000	0
Leverantörsskulder		122 913	87 177
Skatteskulder		5 454	5 784
Övriga skulder		24 568	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	116 730	121 388
Summa kortfristiga skulder		269 665	214 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 800 250	26 095 508

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år
---------------------	--------

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2018 1.337 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift bostadsrätter	971 505	971 505
Hyra bostäder hyresrätt	98 595	98 272
Hyra lokaler, ej momsreg	188 497	185 355
Intäkt överlåtelse- och panthantering	7 227	10 587
Uppvärmning	14 218	13 981
Telia Internet/Kabel-TV	67 860	68 640
Gästlägenhet	5 400	8 369
Fastighetsskatt, lokaler	17 880	17 880
Intäkter andrahandsuthyrning	7 526	5 586
Övriga intäkter	745	1 259
Summa	1 379 453	1 381 434

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	971 336	957 886
Löpande underhåll, se spec. nedan	199 612	22 080
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	66 060	144 250
	1 237 008	1 124 216

Specifikation driftskostnader

El	44 582	39 816
Uppvärmning	267 094	260 633
Vatten & avlopp	67 844	58 125
Avfallshantering	44 575	34 401
Snörenhållning och halkbekämpning	12 500	30 250
Hissbesiktning	3 354	2 449
Besiktning/tillsyn	0	1 110
Fastighetsförsäkring	74 068	69 876
Tomträttsavgäld	181 400	170 350
Kabel TV	9 542	11 145
Bredband	71 340	65 395
Fastighetsskötsel, städning	36 271	35 817
Fastighetsskötsel, städning utöver avtal	1 043	0
Serviceavtal	0	1 785
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt	72 697	71 795
Förbrukningsmaterial	738	4 470
Förbrukningsinventarier	0	12 816
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	674	2 228
Extern revisor	15 125	14 750
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	49 500	49 500

Ekonomisk förvaltning utöver avtal	940	200
Kostnad överlåtelse- och panthantering	4 549	7 278
Administrativa kostnader	8 418	8 700
Medlemskap bostadsrätterna	5 082	4 997
	971 336	957 886

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Bostäder	7 816	3 032
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	6 157	0
Installationer VA/sanitet	88 439	6 160
Installationer hissar	4 596	2 758
Försäkringsskador	39 064	0
Uh/Rep Lokaler vitvaror	0	2 188
Installationer lås & larm	5 213	0
Installationer el	34 000	7 942
Installationer övrigt	1 244	0
Fastighet utvändigt	3 508	0
Fastighet utvändigt, tak	9 575	0
	199 612	22 080

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustn	0	78 375
Uh/Rep Installationer VA/sanitet	24 497	0
Uh/Rep Installationer el	0	29 750
Uh/Rep Installationer hissar	0	11 250
Uh/Rep Huskropp utv. tak	41 563	24 875
	66 060	144 250

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2018	2017
Konsultarvode	26 213	0
Summa	26 213	0

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	40 000	45 000
Sociala avgifter	12 568	14 139
Summa	52 568	59 139

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader, enligt plan	254 309	254 309
Avskrivning ombyggnad	154 769	225 279
Summa	409 078	479 588

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 543 250	23 543 250
Ingående anskaffningsvärden värdehöjande åtgärder	4 244 545	4 244 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 795	27 787 795
Ingående avskrivningar	-4 449 539	-3 969 951
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-154 769	-225 279
Årets avskrivningar	-254 309	-254 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 858 617	-4 449 539
Utgående redovisat värde	22 929 178	23 338 256
Bokfört värde byggnader	22 929 178	23 338 256
Bokfört värde mark	0	0
	22 929 178	23 338 256
Taxeringsvärden byggnader	15 074 000	15 074 000
Taxeringsvärden mark	23 914 000	23 914 000
	38 988 000	38 988 000

Fastighetsbeteckningar: Stockholm Rensnålen 2
Marken innehas med tomträtt
Värdeår: 1939 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 674	74 068
Förutbetald Kabel-TV	2 438	2 385
Förutbetald kostnad internet	5 945	5 945
Förutbetald tomträttsavgäld	45 350	45 350
Övriga förutbetalda kostnader	2 125	2 108
Summa	132 532	129 856

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000
	5 600 000	5 600 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2018-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2018-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,16	3 M stibor	1 842 000	1 842 000
			1 842 000	1 842 000

Långfristig skuld i balansräkningen 0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Kortfristig del av skulden är 1 842 000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 1.842.000 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen räntekostnad	772	428
Upplupen kostnad VA	3 405	6 491
Förutbetalda hyror och avgifter	96 511	100 470
Upplupen kostnad extern revision	14 000	14 000
Felinbet hyressystem	2 042	0
Summa	116 730	121 389

Stockholm 2019- -

Matilda Landsberg
Ordförande

Johan Ragnewall
Ledamot

Uno Weng
Ledamot

Björn Malm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor