

Årsredovisning 2021

BRF RENSÅLEN 3

769606-5445



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RENSNÅLEN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-01-03.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm stad.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Rensnålen 3 på adressen Essinge brogata 15 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 691 kvm och 2 lokaler om 157 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ingela Kärkkäinen Malmsjö	Ordförande
Jennie Susanne Palonen	Sekr med viss ekonomiskt ansvar
Patrik Elgh	Fastighet

VALBEREDNING

Therese Hädinggård.

FIRMATECKNING



Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

Firman tecknas av två styrelseledamöter

REVISORER

Andrea Åkesson Revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsunderhåll	Fastio AB
Ekonomi	Akevo AB
Ekonomi	Nabo AB
Städning av trapphus, cykelrum, tvättstuga, soprum	Ren Standard
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall/Urbaser
Service och underhåll av tak; snöskottning	DM Tak AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Information om fastigheten

Byggnaden 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.

Byggnaden består av ett sexvåningshus med totalt 41 lägenheter. 40 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en är hyresrätt. Till fastigheten hör också två lokaler. Den totala boytan uppgår till 1691kvm. Lokalytan är 157 kvm. Föreningen har en övernattninglägenhet som går att hyra för medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Årsavgiften liksom hyresavgiften för hyresrätten höjdes med 5%, fr o m 2021-04-01 med retroaktivt fr o m 1 jan 2021, med anledning av planerad större underhåll i form av stambyte och fasadrenovering, ca år 2023-25.

Ny höjning med 5% av såväl årsavgift som hyra för hyresrätt gjordes 2022-01-01.

Byråställe med lokal: Lilla Mamsens bageri, förlängdes enl gällande avtal.
769606-5445

Årsredovisning 2021

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 443 364	1 374 891	1 421 979	1 379 453
Resultat efter fin. poster	-879 677	-474 728	-3 084 781	-350 574
Soliditet, %	91	87	86	92
Yttre fond	215 343	215 343	201 372	156 738
Taxeringsvärde	51 152 000	51 152 000	51 152 000	38 988 000
Bostadsyta, kvm	1 691	1 655	1 655	1 655
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	631	594	587	587
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 774	1 813	1 813	1 113
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,20	1,07	0,98
Belåningsgrad, %	13,80	13,56	13,00	8,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	22 570 130	-	-	22 570 130
Upplåtelseavgifter	7 817 650	-	-	7 817 650
Fond, yttre underhåll	215 343	-	-	215 343
Balanserat resultat	-7 199 189	-474 728	-	-7 673 916
Årets resultat	-474 728	474 728	-978 516	-978 516
Eget kapital	22 929 206	0	-978 516	21 950 690

Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 673 916
Årets resultat	-978 516
Totalt	-8 652 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	577 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-215 343
Balanseras i ny räkning	-9 014 090
	-8 652 433

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		1 443 364	1 363 358
Rörelseintäkter		2 351	11 533
Summa rörelseintäkter		1 445 715	1 374 891
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 828 947	-1 105 798
Övriga externa kostnader	8	-99 673	-185 082
Personalkostnader	9	-60 781	-123 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 810	-398 811
Summa rörelsekostnader		-2 388 211	-1 813 619
RÖRELSERESULTAT		-942 496	-438 728
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-36 020	-36 000
Summa finansiella poster		-36 020	-36 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-978 516	-474 728
ÅRETS RESULTAT		-978 516	-474 728

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 732 746	22 131 556
Summa materiella anläggningstillgångar		21 732 746	22 131 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 732 746	22 131 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 282	0
Övriga fordringar	12	6 621	2 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	154 505	132 569
Summa kortfristiga fordringar		185 408	134 728
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 321 760	4 009 001
Summa kassa och bank		3 321 760	4 009 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 507 168	4 143 729
SUMMA TILLGÅNGAR		25 239 914	26 275 285

Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 387 780	30 387 780
Fond för yttre underhåll		215 343	215 343
Summa bundet eget kapital		30 603 123	30 603 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 673 916	-7 199 189
Årets resultat		-978 516	-474 728
Summa fritt eget kapital		-8 652 433	-7 673 916
SUMMA EGET KAPITAL		21 950 690	22 929 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 874	179 268
Skatteskulder		7 147	9 271
Övriga kortfristiga skulder		30 119	25 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	208 084	132 466
Summa kortfristiga skulder		289 224	346 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 239 914	26 275 285

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rensnålen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	18 350	15 339
Gästlägenhet	15 800	11 500
Hysesintäkt bredband	69 600	68 730
Hysesintäkter, bostäder	50 306	52 135
Hysesintäkter, lokaler	217 932	217 398
Årsavgifter, bostäder	1 044 488	983 185
Övriga intäkter	29 239	26 604
Summa	1 445 715	1 374 891

Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	23 113	13 319
Fastighetskötsel	45 528	0
Fastskötsel/städ tjänster	23 694	18 840
Summa	92 335	32 159

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
El	0	8 154
Hissar	6 669	5 100
Lokaler	3 330	45 445
Reparation p.g.a. skadegörelse	2 250	0
Reparationer	2 960	21 234
Soprum/miljöanläggning	11 410	0
Tak	21 138	0
Tvättstuga	12 979	9 560
VA	14 602	24 328
Ventilation	4 875	0
Värme	19 705	13 944
Övriga gemensamma utrymmen	13 417	23 234
Summa	113 335	150 999

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
Balkonger	136 734	0
Dörrar och lås/porttele	8 674	0
El	70 875	0
Fasader	99 857	50 438
Tak	0	7 086
Värme	393 281	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	50 506
Övrigt plan. UH	19 125	0
Summa	728 546	108 030

Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	52 743	38 974
Sophämtning	62 849	40 502
Uppvärmning	282 100	248 066
Vatten	69 222	61 023
Summa	466 914	388 565

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	71 340	71 340
Fastighetsförsäkringar	83 944	85 529
Fastighetsskatt	81 339	77 977
Kabel-TV	9 794	9 799
Tomträttsavgälder	181 400	181 400
Summa	427 817	426 045

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	52 108	51 285
Förbrukningsinventarier	0	4 590
Förbrukningsmaterial	4 979	6 634
Konsultkostnader	0	78 780
Programvaror	3 090	2 940
Revisionsarvoden	17 500	15 500
Övriga förvaltningskostnader	21 996	25 354
Summa	99 673	185 082

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	14 531	29 628
Styrelsearvoden	46 250	94 300
Summa	60 781	123 928

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	36 000	36 000
Övriga räntekostnader	20	0
Summa	36 020	36 000

Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 633 026	27 633 026
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 633 026	27 633 026
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 501 470	-5 102 659
Årets avskrivning	-398 810	-398 811
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 900 280	-5 501 470
Utgående restvärde enligt plan	21 732 746	22 131 556
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 949 000	16 949 000
Taxeringsvärde mark	34 203 000	34 203 000
Summa	51 152 000	51 152 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	6 584	2 159
Skattekonto	37	0
Summa	6 621	2 159
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5 945	0
Försäkringspremier	80 557	76 621
Förvaltning	13 633	0
Kabel-TV	2 515	0
Tomträtt	45 350	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 505	55 948
Summa	154 505	132 569

Brf Rensnålen 3
769606-5445

Årsredovisning 2021

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,20 %	3 000 000	3 000 000
Summa			3 000 000	3 000 000

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 500	0
El	6 427	0
Förutbetalda avgifter/hyror	123 271	99 951
Uppvärmning	42 114	0
Vatten	11 566	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 206	32 515
Summa	208 084	132 466

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 600 000	5 600 000
Summa	5 600 000	5 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Takterrassen - ljudisolerats Undercentral - helt utbytt

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ingela Kärkkäinen Malmsjö
Ordförande

Jennie Susanne Palonen
Sekr med viss ekonomiskt ansvar

Patrik Elgh
Fastighet

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2022 12:10

SENT BY OWNER:

Anette Cederholm · 11.04.2022 12:19

DOCUMENT ID:

SJxejFWN5

ENVELOPE ID:

HkxjltbEc-SJxejFWN5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Rensnålen 3.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jennie Susanne Palonen jennie.palonen@rensnalen3.se	Signed Authenticated	11.04.2022 14:15 11.04.2022 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/05/1986) IP: 84.217.97.52
2. INGELA KÄRKKÄINEN MALMSJÖ ingela.km@rensnalen3.se	Signed Authenticated	11.04.2022 14:44 11.04.2022 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/04/1961) IP: 192.44.242.19
3. PATRIK ELGH patrik.elgh@rensnalen3.se	Signed Authenticated	11.04.2022 17:26 11.04.2022 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/06/1971) IP: 104.28.31.63
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.04.2022 12:10 12.04.2022 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1988) IP: 83.233.119.126

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