

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RENSNALEN 8 VERKSAMHETSÅRET 2020

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RENSNALEN 8 VERKSAMHETSÅRET 2020 . 1	
Förvaltningsberättelse	2
VERKSAMHETEN	2
Föreningens säte.....	2
Allmänt om verksamheten.....	2
Styrelsemedlemmar och -arvode.....	2
Valberedning	2
Revisorer	3
FASTIGHETEN.....	3
Försäkringar	3
Uppvärmning.....	3
Byggnadsår och ytor	3
Lägenheter och lokaler	3
Större renoveringar	4
Förvaltning:	4
Övriga avtal	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET	4
Ordinarie årsmöte 2020	4
Uppdrag från årsmötet	4
Utförda åtgärder 2020.....	4
Ekonomisk utveckling.....	5
Underhållsplan och verksamhetsplan - 5 år framåt	5
MEDLEMSINFORMATION	5
Flerårsöversikt	6
NYCKELTAL	6
FÖRBRUKNING	6
ÅRSavgifter.....	6
STÄLLDA PANTER	7
EGET KAPITAL, FÖRÄNDRING.....	7
RESULTATDISPOSITION.....	7
BOKSLUT.....	8

Förvaltningsberättelse

Stycken som är inramade innehåller ny information jämfört med förra året.

Verksamheten

Föreningens säte

Stockholm.

Adress: Essinge Brogata 27, 112 61 STOCKHOLM

Organisationsnummer: 716418-7309.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privat bostadsföretag.

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

Grundfakta

Föreningens ekonomiska plan upprättades 1985-09-30 och bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-27.

De nuvarande stadgarna registrerades 2019-06-11.

Styrelsemedlemmar och -arvode

Jennifer Dillane, ordförande

Stefan Karlstorp, kassör

Klas Palmér, sekreterare

Arne Lodin, suppleant

Totalt arvode: 35 473 kr + sociala avgifter.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen eller delar av den har också haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer, informationsmöten och ekonomimöten samt medverkat vid byggmöten.

I samband med lägenhetsöverlåtelser har styrelsen kontinuerligt under året försett fastighetsmäklare och banker med uppgifter om lägenheter och pantsättningar, och om föreningens ekonomi.

Information till medlemmarna har lämnats på föreningens hemsida, i föreningens informationsbroschyr, med e-post och med anslag i porten.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av kassören tillsammans med en annan styrelsemedlem.

Valberedning

Sara Swärd och Amalia Lundin

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB, ordinarie.

Monika Swedstrand, Toresson Revision AB, suppleant.

Fastigheten

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av de enskilda lägenhetsinnehavarna.

Uppvärmning

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar, plus källare och vind. Efter stambytet 2001 benämns byggnadsåret vara 1956.

Fastighetens lägenhetsyta är enligt den ekonomiska planen 1 318 kvadratmeter. Den totala uppvärmda ytan (inklusive trapphus och källare) är 1 550 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt, fördelat på:

Typ	Antal	Storlek kvm (enligt den ekonomiska planen)
1 rok-sk	1	22
1 rok-v	5	26,5
1 rok	5	33
1 rok	4	38
1 rok	19	41
2 rok	1	67,5

”Rum” enligt lantmäteriets normer är på minst 10 kvm och har fönster.

Dessutom finns en uthyrd källarlokal på ca 15 kvm.

Större renoveringar

- 1993 Renoverat balkonger och fasad. Installerat sopsug. Monterat treglasfönster.
- 1998 Installerat ljudisolerade säkerhetsdörrar till lägenheterna.
- 2001 Utfört totalt stambyte, inklusive renovering av badrum, källare och elstigare. Renoverat tegeltaket. Installerat fjärrvärme och bredband.
- 2010 Samtliga värmeelement i värmesystemet har trimmats in. Radonmätning har utförts med klart godkända värden
- 2011 Rörelsestyrd belysning i trapphuset. Energisparande torktumlare, värmeskåp, tvättmaskin och kondensstork. Dörröppnare i porten. Utsugsfläkt för sopnedkastet.
- 2012 Installerat ny hiss.
- 2013 Bytt ut elcentralen i källaren.
- 2016 Målat fönsterblecken. Högtrycksspolat samtliga avloppsrör. Renoverat delar av fasaden.
- 2017 OVK-besiktning utförd. Underhållsplan uppgjord. Renoverat porten. Möbler på terrassen.
- 2019 Infravärmare på terrassen.

2020 Renoverat tvättstuga och torkrum.

Ladda ner en detaljerad lista över de större åtgärderna i fastigheten sedan 1993 från föreningens hemsida, <http://rensnalen8.bostadsrätterna.se/>.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltare har varit Stefan Karlstorp.
Teknisk förvaltare har varit styrelsen.
Fastighetsskötare har varit Klas Palmér och Arne Lodin.

Övriga avtal

Vatten: Stockholm Vatten. **Sophämtning:** Entreprenörer upphandlade av Stockholm Stad. **Fastighetsel:** Utellus. **Elnät:** Ellevio. **Fjärrvärme:** Fortum. **Bredband, kabel-tv och ip-telefoni:** ComHem. **Hisskötsel:** Hissen AB. **Fastighetsskötsel under jourtid, och störningsjour:** Imago Security. **Trappstädning:** Maries Puts & Städ. **Medlemskap:** Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie årsmöte 2020

På grund av Covid hölls det ordinarie årsmötet först 2020-08-20. Mötet på takterrassen samlade 8 medlemmar varav en genom fullmakt.

Uppdrag från årsmötet

Styrelsen fick i uppdrag att vid nästa årsstämma presentera ett förslag på uppdaterade förvaltningsarvoden.

Utförda åtgärder 2020

Tvättstuga och torkrum renoverade.

Ekonomisk utveckling

Fortsatt låga låneräntor och låga uppvärmningskostnader p.g.a. milda vintrar har gjort att vi kan redovisa ett positivt resultat även för 2020.

Resultatet är att vi nu har minskat våra ackumulerade förluster och har en bättre likviditet. Våra planer för de närmaste åren är att fortsätta med amorteringarna. Med reservation för ränteförändringar och politiska beslut ser vi idag inga hot mot föreningens ekonomi eftersom alla större renoveringar nu är utförda. Det finns heller inget känt i fastigheten som kan komma att förändra den ekonomiska situationen, se underhålls- och verksamhetsplanen här nedan.

Följaktligen har styrelsen inga planer på att förändra medlemsavgifterna 2021.

Underhållsplan och verksamhetsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande. Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, vatten- och avloppsstammar, fasader, husgrunder, mark med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift innebär en höjning av fastighetens värde. Investeringarna skall skrivas av under relevant antal år för att inte belasta nuvarande och framtida medlemmar på ett orättvist sätt.

Kommande och pågående projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

- **Byta trapphusbelysningen till LED-armaturer.**

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

3 lägenheter har under året bytt ägare.

4 lägenheter har under hela eller delar av året hyrts ut i andra hand.

Antal medlemmar:

1 Jan 2020 43

31 Dec 2020 43

15
 JP B

Flerårsöversikt

Nyckeltal					
	2020	2019	2018	2017	2016
Föreningens intäkter, tkr	995	1 003	995	1002	997
Räntekostnader, tkr	57	47	34	30	35
Årets resultat, tkr	20	51	92	58	71
Ansamlat resultat, tkr	-122	-142	- 232	- 253	- 283
Skulder + eget kapital, tkr	10 478	10 535	10 459	10 416	10 410
Fastighetslån, mkr	4,5	4,7	4,7	4,7	4,8
Lån, kr/kvm lägenhetsyta	3 414	3 566	3 566	3 566	3 642
Räntekostnad, kr/kvm bostadsyta	44	36	25	23	26
"Soliditet", lån/intäkter	4,52	4,68	4,7	4,7	4,8
Taxeringsvärde, mkr	39	39	29,4	29,4	29,4
Fond yttre underhåll, tkr	300	229	233	175	146
Personalkostnader, kr	107 794	108 750	107 321	102 634	97 013
Förbrukning					
	2020	2019	2018	2017	2016
Vatten, m3	ca 2 000	ca 1 850	1 857	1 979	1 776
El, kWh	13 865	14 451	13 505	14 848	13 981
Fjärrvärme, MWh	202	223	233	242	240
Årsavgifter					
	2019	2018	2017	2016	2015
Tkr	963	963	963	963	963
Kr/kvm lägenhetsyta	731	731	731	731	731

Ställda panter

Fastighetsinteckningar: 5 000 000 kr.

Eget kapital, förändring

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat
2020-01-01				
Ingående balans	4 199 302	1 467 415	299 649	-142 002
Resultatdisposition				0
Förändring yttre fond			0	
Årets resultat				-261 999
Utgående balans 2020-12-31	4 199 302	1 467 415	299 649	-404 001

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-142 002 kr
Årets resultat	-261 999 kr
Fondavsättning	0 kr
Summa underskott	-404 001 kr
Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat:	
Att balansera i ny räkning	-404 001 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	995 374	1 003 463
Summa rörelseintäkter		995 374	1 003 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-989 551	-583 978
Personalkostnader	Not 4	-107 794	-103 411
Avskrivningar	Not 5	-103 412	-103 411
Summa rörelsekostnader		-1 200 757	-790 801
Rörelseresultat		-205 383	212 662
Finansiella poster			
Räntekostnader fastighetslån		-57 457	-51 524
Ränteintäkter		841	959
Summa finansiella poster		-56 616	-50 565
Resultat efter finansiella poster		-261 999	161 855

Handwritten initials and marks, including a large 'S' and some scribbles.

Noter

Not 1: redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningsprinciper:

Byggnader: 0,8% / år

Byggnadsinventarier: 10% / år

Inventarier 20% / år

	2020	2019
Not 2: rörelseintäkter		
Månadsavgifter	962 940	961 535
Lokalhyra	17 248	16 840
Påminnelseavgifter	420	180
Avgifter andrahanduthyrning	8 810	12 110
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	5 956	12 798
Totalt rörelseintäkter	995 374	1 003 463
Not 3: driftskostnader		
Städning	-62 083	-44 869
El	-23 875	-28 407
Uppvärmning	-198 056	-184 867
Vatten	-47 568	-35 639
Sophämtning	-12 791	-9 986
Grovsophämtning	-5 979	-4 100
Bostadsrätterna	-5 070	-4 980
Kabel-TV	-135 789	-135 784
Fastighetsavgift	-98 213	-47 037
Fastighetsförsäkring	-16 409	-15 858
Underhåll fastighet	-363 716	-27 197
Revisionsarvoden	-14 569	-14 569
Övriga förvaltningskostnader*	-5 433	-30 685
Totalt driftskostnader	-989 551	-583 978

* Övriga förvaltningskostnader innefattar bl a:
Betalningar och bokföring via internetbanken
Kontorsmaterial och andra mindre förvaltningskostnader
Handsprit

Noter (forts)

	2020	2019
Not 4: personalkostnader		
Styrelsearvoden	-35 473	-34 876
Sociala avgifter	-22 904	-25 292
Ekonomisk förvaltning	-27 640	-27 173
Fastighetskötsel/vicevärd	-21 777	-21 409
Totalt personalkostnader	-107 794	-103 411
Not 5: avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-77 150	-77 150
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-20 137	-20 136
Årets avskrivning inventarier	-6 125	-6 125
Totalt avskrivningar	-103 412	-103 411
Not 6: byggnader och mark		
Byggnader	9 643 807	9 643 807
Akkumulerad avskrivning byggnader	-1 564 465	-1 487 315
Mark	1 304 947	1 304 947
Byggnadsinventarier	201 362	201 362
Akkumulerad avskrivning byggnadsinventarier	-145 044	-124 907
Totalt materiella anläggningstillgångar	9 440 607	9 537 894
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa taxeringsvärden	39 000 000	39 000 000
Not 7: inventarier		
Inventarier	30 623	30 623
Akkumulerad avskrivning inventarier	-28 970	-22 845
Totalt inventarier	1 653	7 778
Not 8: aktier och andelar		
OX2 vindkraftsandelar; 22 st. à 6.700	147 400	147 400
Not 9: kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 004	15 202
Totalt kortfristiga fordringar	27 004	15 202

Noter (forts)

Not 10: skulder till kreditinstitut

Fastighetslånet är uppdelat enligt nedan med 90 dagars ränta.

Swedbank	1,038%	t.o.m.	2021-03-15	900 000
Swedbank	1,040%	t.o.m.	2021-02-28	900 000
Swedbank	1,069%	t.o.m.	2021-01-28	1 500 000
Swedbank	1,069%	t.o.m.	2021-01-28	1 200 000
Summa fastighetslån				4 500 000

Not 11: ställda säkerheter


Fastighetsinteckningar **5 000 000**

Styrelsen, Stockholm den

2021-03-07


Stefan Karlstorp, kassör


Jennifer Dillane, ordförande


Klas Palmér, sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits den

2021-03-10


Carina Toresson, Toresson Revision AB