

Årsredovisning 2024

Brf Renen 1910

702001-7567



 nabo

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning
Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter förväntas leda till minskad förbrukning upp till 30%
Byte av stamventiler
- 2023** ● Byte av inpasseringssystem
Renovering av inpasseringssystem och byte av panel för information om boende i föreningen.
- 2022** ● Byte av ytterportar
Ventilationsöversyn, montering av friskluftsventiler och byte av ventilationsdon
- 2021** ● Renovering av innergård, del 3 - trivselbelysning och växtlighet
Ventilationsöversyn, kartering (inventering)
Installation av skrapmattor i huvudentréerna
- 2020** ● Renovering av innergård, del 2 - anläggning av cykelställ och sopförvaring med tak, trädäck, pergola, fasta blomlådor med spalje samt sandlåda.
- 2018** ● Stambyte köksstammar RG 10 gathus
- 2017** ● Byte av automatik samt inredning i hissarna
Modernisering av tvättstugan
Byte yttertak samtliga byggnader
Byggnation vindslägenheter
- 2016** ● Byte elstigar
Stambyte av samtliga stammar utom köksstammar RG 10 gathuset
Utgrävning källare samt inredning källarförråd
Renovering innergård, bjälklag/ytskikt
Byte undercentral (värme)
- 2013** ● Fönsterrenovering
- 2009** ● Uppförande av balkonger
- 2002** ● Fasadrenovering
- 1983** ● Installation av hissar
Partiellt stambyte V/A

Planerade underhåll

- 2025** ● Ventilationsöversyn, kompletterande åtgärder

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Enklare fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Snöröjning (avropsavtal)	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 533	1 361	1 270	1 260
Resultat efter fin. poster	-842	-440	-461	-522
Soliditet (%)	83	84	85	85
Yttre fond	1 922	1 585	1 385	1 370
Taxeringsvärde	112 400	112 400	112 400	66 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	582	543	539
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,8	99,9	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 533	3 276	3 276	3 062
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 533	3 276	3 276	3 062
Sparande per kvm totalyta, kr	-131	36	25	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	23	36	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	165	144	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	44	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	282	232	203	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	1,10	0,78	0,79
Räntekänslighet (%)	5,39	5,63	6,04	5,68

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 533	1 361
Övriga rörelseintäkter	3	0	15
Summa rörelseintäkter		1 533	1 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 510	-1 117
Övriga externa kostnader	9	-190	-93
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531	-523
Summa rörelsekostnader		-2 230	-1 733
RÖRELSERESULTAT		-697	-358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-148	-86
Summa finansiella poster		-145	-82
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-842	-440
ÅRETS RESULTAT		-842	-440

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 464	19 464
Uppskrivningsfond		25 702	25 702
Fond för yttre underhåll		1 922	1 585
Summa bundet eget kapital		47 087	46 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 654	-3 877
Årets resultat		-842	-440
Summa ansamlad förlust		-5 496	-4 317
SUMMA EGET KAPITAL		41 591	42 434
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 842
Summa långfristiga skulder		0	4 842
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 259	2 817
Leverantörsskulder		268	129
Övriga kortfristiga skulder		6	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	245	232
Summa kortfristiga skulder		8 778	3 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 370	50 462

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Renen 1910 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Markanläggningar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	4 - 10 %
Byggnad	0,4 - 3,42 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Fönster	6	0
Summa	6	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	46	53
Uppvärmning	426	386
Vatten	187	103
Sophämtning	102	79
Summa	761	621

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	22	20
Kabel-TV	172	78
Bredband	2	2
Fastighetskatt	68	64
Summa	263	163

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	30	31
Juridiska kostnader	77	0
Revisionsarvoden	32	15
Ekonomisk förvaltning	49	48
Konsultkostnader	1	0
Summa	190	93

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	148	84
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	148	86

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	480	480
Inköp	56	0
Utgående anskaffningsvärde	536	480
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-276	-256
Avskrivningar	-19	-19
Utgående avskrivning	-295	-276
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	241	204


NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	116	113
Skattefordringar	28	0
Övriga fordringar	0	65
Summa	144	178

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10
Försäkringspremier	9	9
Kabel-TV	44	43
Förvaltning	17	15
Summa	83	76

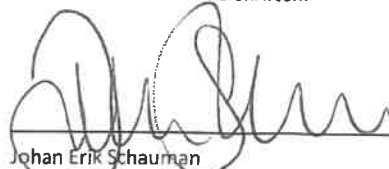
Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.


Stockholm


2025-05-08
Stockholm


Feliks Hedström
Styrelseledamot


2025-05-07
Stockholm


Johan Erik Schauman
Ordförande


2025-05-10
Stockholm

Tommie Eriksson
Styrelseledamot


2025-05-07

Martin Bjarnemar
Styrelseledamot


2025-05-10
Stockholm

Per Tell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor