

Årsredovisning 2025

Brf Renen 1910

702001-7567



Välkommen till årsredovisningen för Brf Renen 1910

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grundläggaren 10		
Grundläggaren 9		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 338 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 338 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Schauman	Ordförande
Christine Linnea Tell	Styrelseledamot
Bengt Tommie Eriksson	Styrelseledamot
Per Tell	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Prada
Martin Björnemar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

2025-2026 ● Ventilationsöversyn, kompletterande åtgärder
Sanering och installation av förebyggande åtgärder mot skadedjur

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Det som framförallt inträffat under året som påverkar föreningens ekonomi och drift är hanteringen av de fuktskador som uppstått vid porten till 10:ans gårdshus och där arbetet slutfördes under 2025.

Styrelsen har också utrett möjligheterna att vidta åtgärder för att minimera angrepp från skadedjur i källarutrymmena samt fortsatt kartläggning och många kontakter för att fullfölja den ventilationsöversyn som pågått under en längre tid och där avsikten nu är att montera mekaniska fläktar, antingen stora fläktar på taken, alternativt mindre fläktar i varje enskild lägenhet.

Under året har styrelsens arbetssituation blivit alltmer ansträngd. En medlem har flyttat från föreningen, en har fått en anställning som omöjliggjort deltagande i styrelsearbetet och en av ledamöterna har blivit sjukskriven. Det har gjort att det i praktiken blivit tre ledamöter och som drivit styrelsearbetet under en stor del av året vilket av naturliga skäl visat sig vara ohållbart. Det är därför av stor vikt att styrelsen får flera tillskott för att balansera arbetsbelastningen och få en bättre kontinuerlig drift av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fuktskadorna utan 10:ans gårdshus - Styrelsen utforskade förutsättningarna för att hålla entreprenören ansvarig alternativt att kostnaderna skulle täckas av vår försäkring, men efter dialog med juridisk expertis hos vår ekonomiska förvaltare Nabo blev utfallet att föreningen tog kostnaderna eftersom det konstaterades uteslöst att driva process, dvs risken fanns att vi kunde dra på oss ytterligare kostnader.

På slutet har vi haft för låga intäkter för att helt täcka våra ökade driftskostnader. Ökningarna beror framförallt på allmänna inflationsrelaterade kostnadsökningar samt på att bundna lån successivt löpt ut och medfört höjda räntekostnader. Med anledning av det var vi tvungna att ta upp ett lån om 600 000 kr för att inte bara kunna betala kostnaderna för fuktskadorna, men även förbättra vår likviditet som en nödåtgärd innan vi haft möjlighet att mer långsiktigt justera intäkterna till rätt nivå, dvs höja avgifterna i omgångar; 10 % vid halvårsskiftet 2025 och sen en ytterligare höjning i början av 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10% och 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Dialog med Anticimex har förts under året för att hitta rätt åtgärder för att begränsa angreppen av skadedjur i källaren.

Övriga uppgifter

Vi har fortsatt traditionen att köpa in en gran till gården under julen och skulle gärna ha ytterligare aktiviteter för att ge medlemmarna möjlighet att lära känna varandra och stärka gemenskapen i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 810	1 533	1 361	1 270
Resultat efter fin. poster	-1 011	-842	-440	-461
Soliditet (%)	81	83	84	85
Yttre fond	1 852	1 922	1 585	1 385
Taxeringsvärde	111 200	112 400	112 400	112 400
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	655	582	543
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	100,0	98,8	99,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 789	3 533	3 276	3 276
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 789	3 533	3 276	3 276
Sparande / kvm totalyta, kr	-26	-131	36	25
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	23	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	182	165	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	80	44	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	282	232	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	1,86	1,10	0,78
Räntekänslighet (%)	4,90	5,39	5,63	6,04

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har under 2025 gjort en genomlysning av intäkter och kostnader i samband med att en större obudgeterad kostnad skulle betalas. För att möta det otillräckliga kassaflödet lånade föreningen upp 600 000 kr, genomförde en höjning av avgiften och började mer noggrant följa kassaflödet för att se om fler åtgärder var nödvändiga. Under 2026 har vi gjort en revidering av tidigare budgetunderlag för kostnader och då kommit fram till att vi behöver höja avgiften ytterligare. Årsavgifterna kommer öka med 10 % fr.o.m. 1/1-2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 464	-	-	19 464
Fond, yttre underhåll	1 922	-	-70	1 852
Balkongfond	273	-	-	273
Uppskrivningsfond	25 702	-	-	25 702
Balanserat resultat	-4 927	-842	70	-5 699
Årets resultat	-842	842	-1 011	-1 011
Eget kapital	41 591	0	-1 011	40 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 699
Årets resultat	-1 011
Totalt	-6 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	337
Att från yttre fond i anspråk ta	-248
Balanseras i ny räkning	-6 799
	-6 710

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 810	1 533
Övriga rörelseintäkter	3	1	0
Summa rörelseintäkter		1 811	1 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 867	-1 510
Övriga externa kostnader	9	-131	-190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581	-531
Summa rörelsekostnader		-2 578	-2 230
RÖRELSERESULTAT		-767	-697
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-246	-148
Summa finansiella poster		-244	-145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 011	-842
ÅRETS RESULTAT		-1 011	-842

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	41 711	41 657
Markanläggningar	12	7 286	7 494
Maskiner och inventarier	13	216	241
Pågående projekt	14	0	402
Summa materiella anläggningstillgångar		49 212	49 793
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 212	49 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	25
Övriga fordringar	15	553	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	84	83
Summa kortfristiga fordringar		655	576
Kassa och bank			
Kassa och bank		5	0
Summa kassa och bank		5	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		660	577
SUMMA TILLGÅNGAR		49 873	50 370

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 464	19 464
Uppskrivningsfond		25 702	25 702
Fond för yttre underhåll		1 852	1 922
Balkongfond		273	273
Summa bundet eget kapital		47 290	47 361
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 699	-4 927
Årets resultat		-1 011	-842
Summa ansamlad förlust		-6 710	-5 769
SUMMA EGET KAPITAL		40 580	41 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 442	0
Summa långfristiga skulder		5 442	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 417	8 259
Leverantörsskulder		95	268
Skatteskulder		28	0
Övriga kortfristiga skulder		22	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	288	245
Summa kortfristiga skulder		3 850	8 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 873	50 370

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-767	-697
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	581	531
	-186	-167
Erhållen ränta	2	3
Erlagd ränta	-240	-143
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-424	-306
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20	61
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-92	144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-536	-101
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-457
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600	600
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	600	600
ÅRETS KASSAFLÖDE	64	42
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	324	282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	388	324

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Renen 1910 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,40 %
Byggnad	1,98 - 2,02 %
Fönster	1,15 %
Balkonger	1,56 %
Hissar	3,32 %
Stamledningar Värme	1,50 - 5,00 %
El	1,12 %
Yttertak	2,49 %
Ventilation	3,42 %
Restpost	0,40 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 3,33 %
Markanläggningar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 10,00 %

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 1 724 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 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 663	1 419
Kabel-TV/Bredband	143	114
Övriga intäkter	4	1
Summa	1 810	1 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga rörelseintäkter	1	0
Summa	1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	28	31
Besiktning och service	17	35
Städning	51	74
Trädgårdsarbete	0	8
Snöskottning	5	1
Summa	102	149

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	48	24
Bostäder VVS	0	52
Tvättstuga	0	2
Trapphus/port/entré	26	0
Dörrar och lås/porttele	5	0
VA	66	102
Värme	0	3
Ventilation	92	0
Hissar	65	7
Tak	0	12
Fasader	37	0
Gård/markytor	0	23
Försäkringsärende/vattenskada	120	8
Temp. rep und eller projekt	88	98
Summa	547	331

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	248	0
Fönster	0	6
Summa	248	6

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54	46
Uppvärmning	413	426
Vatten	120	187
Sophämtning	115	102
Summa	702	761

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23	22
Kabel-TV	174	172
Bredband	1	2
Fastighetsskatt	69	68
Summa	268	263

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	44	30
Juridiska kostnader	0	77
Revisionsarvoden	35	32
Ekonomisk förvaltning	51	49
Konsultkostnader	0	1
Summa	131	190

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	-13	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	258	148
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	246	148

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 630	46 868
Årets inköp	402	763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 032	47 630
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 973	-5 670
Årets avskrivning	-348	-303
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 321	-5 973
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 711	41 657
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 600</i>	<i>28 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 200	32 400
Taxeringsvärde mark	72 000	80 000
Summa	111 200	112 400

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 116	9 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 116	9 116
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 622	-1 414
Årets avskrivning	-208	-208
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 830	-1 622
Utgående restvärde enligt plan	7 286	7 494

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	536	480
Årets inköp	0	56
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	536	536
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-295	-276
Årets avskrivning	-25	-19
Utgående ackumulerad avskrivning	-320	-295
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216	241

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	402	763
Årets investeringar	0	402
Omfört till Byggnad	-402	-763
Summa pågående arbeten	0	402

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	118	116
Skattefordringar	52	28
Nabo Klientmedelskonto	383	323
Borgo	0	0
Summa	553	468

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13
Försäkringspremier	10	9
Kabel-TV	44	44
Förvaltning	17	17
Summa	84	83

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-03-01	3,08 %	2 700	2 700
Stadshypotek	2028-03-01	2,94 %	2 142	2 142
Stadshypotek	2026-03-16	3,28 %	500	500
Stadshypotek	2026-03-03	3,28 %	1 317	1 317
Stadshypotek	2026-01-02	3,00 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2026-02-09	3,25 %	200	200
Stadshypotek	2026-03-30	3,24 %	400	400
Stadshypotek	2027-03-30	3,19 %	600	
Summa			8 859	8 259
Varav kortfristig del			3 417	8 259

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 859 tkr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	28
El	5	5
Uppvärmning	55	53
Utgiftsräntor	14	7
Vatten	20	18
Förutbetalda avgifter/hyror	161	130
Beräknat revisionsarvode	4	4
Summa	288	245

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 670	19 670

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 har arbetet med upphandling av ventilationsentreprenad fortsatt och styrelsen räknar med att starta upp arbetet under hösten. Styrelsen beslutade om avgiftshöjning om 20 % fr.o.m. 260701.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-16.

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

Stockholm

Johan Schauman
Ordförande

Bengt Tommie Eriksson
Styrelseledamot

Christine Linnea Tell
Styrelseledamot

Per Tell
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2026 08:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2026 08:50

DOCUMENT ID:

HkCHHfbzGx

ENVELOPE ID:

S1CHSZZGGe-HkCHHfbzGx

DOCUMENT NAME:

Brf Renen 1910, 702001-7567 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

8a68e1d2de394ccb8054d35fb14d0d95293f1826c9aea144d5e3a12086b853dd7689d9d75863784abd84adf5e90491c05376f0b0ad52db2f3e20446a1c6787c2

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christine Linnea Tell mail.c.tell@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 09:17 18.06.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.179.194
2. TOMMIE ERIKSSON tommie.b.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 09:29 18.06.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.84
3. PER TELL per.tell@icloud.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 09:30 18.06.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.160.173
4. JOHAN SCHAUMAN johan.schauman@skatteverket.se	 Signed Authenticated	22.06.2026 17:51 22.06.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.154
5. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	23.06.2026 08:34 23.06.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen 1910

Org.nr 702001-7567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renen 1910 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Renen 1910:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Renen 1910 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-18. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2026 08:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2026 08:50

DOCUMENT ID:

rJW0BBMZGfx

ENVELOPE ID:

HJgRBrMWGfx-rJW0BBMZGfx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Renen 1910
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

5b069eb6a8f8a224b20f009eccd6901aacf9be8a95d057
a275d51f9715b94ec726d565ff09d53eced28bae871c34
bf5a17bed95a05ddac364c80ebf866ae1d98

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	23.06.2026 08:34	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	23.06.2026 08:33	Low	IP: 85.230.189.3

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

Attachments

No attachments 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

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