

Årsredovisning
för
Brf Renstiernas gata 27
769615-8406
Räkenskapsåret
2024

Penneo dokumentnyckel: UGW3V-8FJOC-HA6VV-VSZZ7-OQ77D-O2DEG

Styrelsen för Brf Renstiernas gata 27, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Brf Renstiernas gata 27 träffade 2010-06-29 ett köpeavtal med AB Familjebostäder avseende fastigheten Pahl 6 i Stockholm och äger sedan detta datum denna fastighet.

Föreningens adress är:
Brf Renstiernas Gata 27
Entréplanet
Renstiernas gata 27
11631 Stockholm

Brf Renstiernas Gata 27 är en s.k oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen, men föreningen räknar med att detta kan komma att ändras för beskattningsår 2024 efter konvertering av vind och kontorslokaler till bostadsrätter.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-02-17.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Renstiernas gata 27 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pahl 6	2010	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Underhållsplan

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som löper fram till år 2074, och uppdaterades senast april 2025. Stora renoveringar och ombyggnader har skett under de senaste åren:

2024	Byggnation av bostadsrätter på våning 1 som tidigare var kontorslokal
2024	Byggnation av vindsvåning
2024	Ny elanläggning
2024	Ny solcellsanläggning
2024	Nytt tak inklusive takstolar
2023	Ny hiss som är tillgänglighetsanpassad

2023	Ny ventilationsanläggning med återvinning
2023	Ny fjärrvärmeanläggning med återvinning via värmepumpar samt nya ackumulatortankar och datoriserat styrsystem
2023	Ny entré (tillgänglighetsanpassad med hiss ned till entréplan)
2023	Nya förråd och dörrar i källaren samt nytt passagessystem
2012	Stambyte inklusive nya badrum
2011	Nya energieffektiva fönster med ljudruta och aluminiumramar

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut två butiker på gatuplanet med hyresrätt, en till COOP och en till Italspain Delikatesser AB samt har haft en kontorsyta på plan 1 till Magelungen AB som avflyttade juni 2024. Föreningen hyr även ut teknikutrymmen till Telia Sverige AB samt STOKAB i källarplanet. Föreningen har även en vakant kontorsyta på plan 1 (Bondegatan 35), som har nyttjats såsom byggetablering för eget bruk under 2024.

Lägenhetsfördelningen för bostäder

1 rok	2 rok	3 rok*	4 rok	5 rok**
21 (22)	2 (1)	7 (6)	11 (10)	4 (2)

*)varav 1 är 2,5 rok, **) varav 1 är 3,5 rok

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontrakt löper till	Kommentar
Magelungen	372	2024-07-31	Avflyttad 2024-06-30
Italspain Delikatesser (ost och vin)	164	2027-09-30	
Coop	520	2029-05-31	Omförhandlat 2024-02-08
AB Stokab	25	2034-09-30	
Telia Sverige AB	arrende	2026-09-30	
Kultureklam	arrende	2026-06-30	
Vakant (eget bruk)	340		Byggetablering under 2024

Garage med 17 parkeringsplatser finns och hanteras av föreningen varav 1 garageplats är upplåten med bostadsrätt tillhörande vindslägenheten. För medlemmar som önskar hyra en garageplats finns särskild kölista, det står för närvarande 7 medlemmar i kö.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Avtal

- Kameral förvaltning - Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning - Spetsudden AB
- Medlemsservice - Fastighetsägarna Stockholm
- Beredskap och jour - Spetsudden AB
- Trappstädning - ABSS
- Entrémattor - Elis Textil Service AB
- Fjärrvärme - EXERGI
- Drift och underhåll av hiss - Kone AB
- Hushållssopor - Stockholm Avfall AB
- Elleverans - Elevio samt Fortum
- Vatten och avlopp - Stockholm Vatten AB
- Bredband och TV - Telia Sverige AB samt AB Stokab
- Besiktningar Kiwa Sweden AB
- Tvättstuga maskiner - Söderkyl AB
- Klotterborttagning - Color off i Stockholm AB
- Låssystem - Låsmakarna i Stockholm AB
- Snöskottning tak - Byggunderhåll Produktion i Haninge AB
- Service rökluckor - S&A Brandfocus AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ombyggnadsprojekt

Ombyggnadsprojekt

Det fysiska arbetet med ombyggnadsprojektet fortsatte i januari med rivning av vind, tak och den gamla ventilationsanläggningen på vinden. Produktion av den nya vindslägenheten om 152 kvm påbörjades därefter i egen regi. Vindslägenheten såldes med färdigt ytterskal och terrasser i maj 2024, och färdigställdes därefter med inredning av köparen i november 2024.

Ny elservis och solceller installerades under hösten 2024.

Lokalkonvertering

Avtal om försäljning och iordningställande av lokalyta till bostadsrätter tecknades med Alomi Invest AB i december 2023. Under sommaren påbörjades arbetet med att konvertera kontorslokalerna på plan 1 till 4 st nya bostadsrätter om totalt 335 kvm av Imola Entreprenad AB. Arbetet färdigställdes i december 2024.

Övrigt

Ny energideklaration upprättades i februari 2024 vilken fastställde fastighetens energiklass från D till B vilket ger våra medlemmar en mindre ränterabatt hos flera långivare. Detta verifierar föregående års lönsamma investering i ny ventilations- och värmeanläggning med tillhörande styrsystem.

Lokalhyresgäster

Överenskommelse har träffats i februari 2024 med Coop om förlängning av hyresavtalet med 5 år.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 604	4 576	4 022	3 967	3 953
Resultat efter finansiella poster	-2 529	-3 100	-10 692	614	82
Soliditet (%)	65,1	43,2	45,8	53,5	53,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	241	193	0	0	0
Hysesintäkter/kvm bostadsrättsyta (kr)	838	1 362	1 772	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	16 194	29 022	28 542	25 211	25 332
Lån/kvm total uthyrningsbar yta (kr)	10 713	17 630	16 787	14 774	14 844
Ränta/kvm bostadsrättsyta (kr)	993	1 232	387	177	237
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	40	38	92	114	100
Sparande per kvm totalyta (kr)	-203	25	337	0	0
Räntekänslighet (%)	67	151	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	123	111	155	0	0
Årsavg andel i % av tot rörelseintäkter	17	10	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Hysesintäkter per kvm bostadsrättsyta

Hysesintäkterna dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm total uthyrningsbar yta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med uthyrningsbar yta

Ränta per kvm bostadsrättsyta

Bokförd räntekostnad dividerat med bostadsrättytan.

Värmekostnad per kvm totalyta

Bokförd värmekostnad dividerat med totalytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta
Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

Årsavg andel i % av tot rörelseintäkter
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Föreningens ekonomi är påverkad av höga låneräntor, och engångskostnader för planerat underhåll med -644 tkr (-2 704 tkr) samt förlorade hyresintäkter om -1 033 tkr från tomställda kontorslokaler i avvaktan på bygglov för delvis konvertering till bostadsrätter.

Avtal om försäljning och iordningställande av lokalyta till bostadsrätter tecknades med Alomi Invest AB i slutet på december 2023. Bygglov beviljades i maj 2024 och bostadsrätterna färdigställdes i december 2024. Kvarvarande kontorslokal har under året använts till byggetablering, och ska hyras ut under 2025.

På grund av utökad omfattning och tilläggsarbeten har kostnaderna ökat i ombyggnadsprojektet från ca 29 mkr till ca 32 mkr, det vill säga med ca 10%. Projektet har färdigställts under året, och vindslägenheten såldes i maj 2024.

Försäljning av vindslägenheten och lokalytan har genererat en stor intäkt som har finansierat delar av ombyggnadsprojektet samt lösen av lån.

Årets resultat före skatt uppgår till -2 529 tkr (-3 100 tkr kronor).

Förlusten innebär dock inga framtida risker då föreningens kassa är god. Föreningen hade en kassa på 6,7 mkr (4,9 mkr) vid årets ingång. Efter färdigställande av ombyggnadsprojektet vid årets slut var föreningens kassa 2,4 mkr (6,7 mkr) - se även kassaflödesanalys.

Föreningens resultat före avskrivningar beräknas vara i balans när den kvarvarande tomställda kontorslokalen är uthyrd.

Lån

Föreningen har 6 (8) lån hos SBAB om 44 128 073 kr (70 290 413 kr). Räntevillkor och bindningstider framgår av not 14.

Två lån har lösts med totalt ca 26 mkr efter försäljningen av vindslägenheten samt efter beviljat bygglov och startbesked för lokalkonverteringen. Samtliga låns räntebindningstider är 3 månader med rörlig ränta samt 1 års villkorsändringperiod med olika förfalldatum. Lånens genomsnittliga ränta var vid årsskiftet 3,42 % (fg år 4,86 %). Räntekostnaden var under året totalt 2 768 tkr, och beräknas halveras till ca 1 400 tkr för 2025 vid en genomsnittlig ränta på ca 3 %.

Årsavgifter

Föreningen har en årsavgift om 300kr/kvm. Ingen avgiftsjustering är planerad i nuläget. Styrelsen bevakar kontinuerligt ränteläget och kostnadsutvecklingen i övrigt.

Skatter och avgifter

Skatteverket godkände i beslut 2021-12-03 föreningens deklARATION för inkomståret 2020 som privatbostadsföretag (äkta BRF). I december 2022 omprövade Skatteverket detta beslut och meddelade att Skatteverket inte betraktar föreningen som privatbostadsföretag (äkta BRF). Föreningen har efter rådgivning överklagat Skatteverkets bedömning till Förvaltningsdomstolen under åberopande av domen HFD 2021 not. 54 som föreningen anser slår fast att Skatteverket måste tillämpa taxeringsmetoden vid bedömning av föreningars skattestatus.

Föreningen begärde 2022 omprövning av tidigare taxeringsbeslut gällande inkomsttaxering för beskattningsåren 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 samt för 2020 med hänvisning till HFD:s dom i mål nr 4894-20 (HFD 2021 not. 54). Skatteverket bestred föreningens begäran. Föreningen har överklagat till Förvaltningsdomstolen.

Föreningen har även överklagat Skatteverkets omprövningsbeslut för beskattningsåret 2021 till Förvaltningsdomstolen.

Förvaltningsdomstolen fastställer Skatteverkets beslut. Föreningen överklagade vidare till Kammarrätten i maj 2024. Kammarrätten fastställde i december 2024 Förvaltningsdomstolens dom.

Föreningen kommer att lämna en inkomstdeklARATION som ett privat bostadsföretag med öppet yrkande som beskriver konverteringar av vind och kontorslokaler till bostadsrätter.

Totalt har föreningen betalat 486 830 kr i fastighetsavgift och fastighetsskatt. Fastighetskatten som belastar hyreslokaler betalas av våra hyresgäster enligt klausul i hyresavtalen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 085 899	6 636 635	1 635 333	-13 486 401	-2 926 095	55 945 371
Disp av föreg års resultat				-2 926 095	2 926 095	0
Förändring under året	14 139 561	21 410 439	1 134 444	-1 134 444	-2 529 412	33 020 588
Belopp vid årets utgång	78 225 460	28 047 074	2 769 777	-17 546 940	-2 529 412	88 965 959

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-15 278 053
årets förlust	-2 529 412
	-17 807 465

behandlas så att

Avsättning till yttre UH-fond	631 268
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-18 438 733
	-17 807 465

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 603 570	4 574 872
Övriga rörelseintäkter	3	278 124	498 281
Summa rörelseintäkter		3 881 694	5 073 153
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 408 665	-3 432 165
Driftskostnader	5	-849 411	-827 670
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-599 242	-300 461
Personalkostnader	10	-131 420	-157 012
Avskrivningar	11	-720 588	-720 588
Summa rörelsekostnader		-3 709 326	-5 437 896
Rörelseresultat		172 368	-364 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 856	206 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 918 924	-2 942 400
Summa finansiella poster		-2 779 068	-2 735 431
Resultat efter finansiella poster		-2 606 700	-3 100 174
Skatter			
Skatt på årets resultat	7, 8	77 288	174 079
Årets resultat		-2 529 412	-2 926 095

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	133 080 702	114 597 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	9 019 138
Summa materiella anläggningstillgångar		133 080 702	123 616 849
Summa anläggningstillgångar		133 080 702	123 616 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		718 046	466 599
Övriga fordringar		313 458	420 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 474	72 996
Summa kortfristiga fordringar		1 106 978	960 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 442 809	6 685 909
Summa kassa och bank		2 442 809	6 685 909
Summa omsättningstillgångar		3 549 787	7 646 265
SUMMA TILLGÅNGAR		136 630 489	131 263 114

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 272 534	70 722 534
Fond för yttre underhåll		500 889	1 635 333
Summa bundet eget kapital		106 773 423	72 357 867
<hr/>			
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 278 053	-13 486 401
Årets resultat		-2 529 412	-2 926 095
Summa ansamlad förlust		-17 807 465	-16 412 496
Summa eget kapital		88 965 958	55 945 371
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	44 128 073	70 290 413
Leverantörsskulder		1 181 699	457 941
Skatteskulder		971 979	967 428
Övriga skulder	9	120 097	2 355 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 262 683	1 246 841
Summa kortfristiga skulder		47 664 531	75 317 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 630 489	131 263 114

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 529 412	-2 926 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	720 588	720 588
Betald skatt	158 577	585 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 650 247	-1 620 186
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-251 447	41 035
Förändring av kortfristiga fordringar	-49 202	49 648
Förändring av leverantörsskulder	723 758	-1 132 033
Förändring av kortfristiga skulder	-2 219 181	381 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 446 319	-2 280 331
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 184 441	-2 366 574
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 184 441	-2 366 574
Finansieringsverksamheten		
Insats/upplåtelse	35 550 000	0
Upptagna lån	0	6 414 000
Amortering av lån	-26 162 340	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 387 660	6 414 000
Årets kassaflöde	-4 243 100	1 767 095
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 685 909	4 918 815
Likvida medel vid årets slut	2 442 809	6 685 910

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1 om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplanen.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stam- och fönsterbyte	50

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	655 500	466 250
Hyror bostäder	128 320	128 320
Hyror lokaler	2 533 444	3 707 300
Hyror parkering	286 306	273 000
	3 603 570	4 574 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Påminnelseavgift	780	1 500
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	4 990	3 634
Andrahandsuthyrningsavgift	2 865	2 785
Utdelning Brandkontoret	268 794	262 629
Övriga ersättningar och intäkter	705	1 210
Bidrag	0	226 521
Öresutjämning	-10	2
	278 124	498 281

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-196 558	-182 318
Underhåll huskropp	-644 621	-2 704 091
Övriga fastighetskostnader	-26 513	-10 413
Fastighetsförsäkring	-54 143	-50 194
Fastighetsskatt	-486 830	-485 149
	-1 408 665	-3 432 165

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-32 333	-50 161
El	-231 479	-214 151
Värme	-163 221	-151 124
Vatten och Avlopp	-110 014	-77 441
Sophämtning	-98 015	-73 324
Källsortering	1 845	-68 434
Obl besiktningkost.OVK,hiss	-7 991	0
Hisservice	-6 430	0
Entrémattor	-9 955	-8 280
Kabel-tv	-16 935	-15 855
Bredband	-110 697	-110 638
Snöröjning	-3 374	0
Fastighetsskötsel	-60 812	-58 260
	-849 411	-827 668

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-37 286	-48 150
Konsultarvoden	-267 538	-47 368
Advokatkostnader	-175 443	-86 450
Ekonomisk förvaltning	-82 897	-79 684
Övrig förvaltning	-27 251	-26 587
Avgifter bank	-3 279	-5 044
Föreningsavgifter	-5 548	-5 588
Möteskostnader	0	-1 589
	-599 242	-300 460

Not 7 Avsättningar

	2024	2023
Ev skatteskuld för räkenskapsåret 2020	0	0
Skatteskuld tidigare år	0	-654 627
	0	-654 627

Beloppen avser inkomstskatt och skattetillägg.

Not 8 Skatter

	2024	2023
Omtaxering 2017-2020	77 337	828 706
	77 337	828 706

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Anstånd för skatter	0	-2 149 866
Moms	-104 037	-139 166
Arbetsgivaravgift+personalskatt	0	-50 027
Förskottsbetalningar	-4 560	-4 561
Depositioner	-11 500	-11 500
	-120 097	-2 355 120

Not 10 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sociala kostnader	-31 420	-57 012
	-131 420	-157 012

Not 11 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-587 131	-587 131
Ombyggnad	-133 457	-133 457
	-720 588	-720 588

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	111 044 370	111 044 370
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	111 044 370	111 044 370
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 926 269	-7 339 138
Årets avskrivningar enligt plan	-587 131	-587 131
Utgående avskrivning enligt plan	-8 513 400	-7 926 269
Planenligt restvärde vid årets slut	102 530 970	103 118 101
Taxeringsvärde		
Byggnad	55 600 000	55 600 000
Mark	95 400 000	95 400 000
	151 000 000	151 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	42 000 000	42 000 000
	151 000 000	151 000 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	13 345 695	13 345 695
Nyanskaffningar	19 203 579	0
Utgående anskaffningsvärde	32 549 274	13 345 695
<p>Aktivering om 19 203 579 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2024 avseende posten ombyggnation till lägenheter då den färdigställdes i slutet på året.</p>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 866 085	-1 732 628
Årets avskrivningar enligt plan	-133 457	-133 457
Utgående avskrivning enligt plan	-1 999 542	-1 866 085
Planenligt restvärde vid årets slut	30 549 732	11 479 610
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	102 530 970	103 118 101
Ombyggnad	30 549 732	11 479 610
	133 080 702	114 597 711

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 019 138	0
Pågående arbete vind	10 184 441	8 980 910
Pågående arbete 1 tr	0	38 228
Omklassificering	-19 203 579	
	0	9 019 138

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB			0	17 357 202
SBAB	3,25	2025-06-19	7 686 139	7 712 264
SBAB	3,78	2025-10-23	12 452 689	12 452 689
SBAB	3,38	2025-02-26	4 910 190	4 939 990
SBAB	3,25	2025-06-19	5 324 055	5 342 153
SBAB			0	8 626 115
SBAB	3,61	2025-11-03	6 860 000	6 912 500
SBAB	3,26	2025-03-03	6 895 000	6 947 500
			44 128 073	70 290 413
Kortfristig del av långfristig skuld			44 128 076	70 290 413

Fastighetslån som villkorsändras inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga lån men kommer att förlängas vid förfall.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	71 020 000	71 020 000
	71 020 000	71 020 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har en tvist med Alomi Invest AB gällande del av slutlikvid om 250 tkr.

Underskrifter

Stockholm

Adam Fischer
Ordförande

Hans Peterstad

Thina Thudin

Olov Carlander

Henric Stjernquist

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor, Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hans Arthur Peterstad

Styrelseledamot

Serienummer: eebf424a8d9f7c[...]26546e9ba957c

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-05-14 14:21:56 UTC



Thina Karin Thudin

Styrelseledamot

Serienummer: 38d7a556780475[...]Jea8767ac3d99e

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-05-14 17:00:54 UTC



Per Henric Stjernquist

Styrelseledamot

Serienummer: 44d874610d04f4[...]ffc775a41272d

IP: 77.134.xxx.xxx

2025-05-15 06:43:43 UTC



OLOV CARLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 921e769c98a6c0[...]914ad3c3a518d

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-05-15 07:48:00 UTC



Adam Fischer

Ordförande

Serienummer: 4bc88fa5942728[...]db8e4cc1a41b7

IP: 62.181.xxx.xxx

2025-05-15 07:59:51 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-15 08:01:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: UGW3V-8FJOC-HA6W-VSZZ7-OQ77D-O2DEG

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Renstiernas gata 27, org.nr. 769615-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Renstiernas gata 27 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och god revisorssed 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 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 BRF Renstiernas gata 27 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 prövar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-15 08:01:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: JDIBV-ZMIEP-PIET8-3PAXF-WPCO2-DLWPG

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.