

Årsredovisning för

# BRF Renen nr 2 i Katrineholm

718500-0341

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Renen nr 2 i Katrineholm, 718500-0341 får härmed avge årsredovisning för 2025.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets slut var medlemsantalet 31 st fördelat på 27 lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

### Styrelsen

#### Ordförande

Lars Sjölin

#### Ledamöter

Mirjana Radomir  
Romain Decoster  
Håkan Finnberger

#### Suppleant

Melker Göransson  
Fredric Lindqvist

#### Revisorer

Lina André

#### Valberedning

Håkan Finnberger

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelser under året.  
Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året.

**Sammanträden**

Under året har styrelsen hållit sex protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-06-22.

**Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Renen 1
Adress:	Djulögatan 20 och Vingåkersvägen 1 A-B i Katrineholm
Byggår:	1958
Taxeringsvärde:	18 312 000 kr varav byggnadsvärde 14 476 000 kr
Total boyta:	2 080 m <sup>2</sup>
Lokalyta:	378 m <sup>2</sup>
Fastighetsareal:	1 624 m <sup>2</sup>

**Lägenhetsfördelning:**

1 rum och kokvrå	6 st
2 rum och kök	13 st
3 rum och kök	8 st

**Lokaler:**

Bostadsrättslokaler	1 st
Hyseslokaler	5 st

**P-anläggning:**

Garage	13 st
P-platser	3 st

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Höjning av årsavgifterna med 10% från och med 2025-01-01.
- En mindre läcka upptäcktes på vinden och takreparation är genomförd.
- Avgift infördes för andrahandsuthyrningar.

**Väsentliga händelser/planerat underhåll efter räkenskapsåret**

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01.
- Anpassning till nya regler för fastighetsnära förpackningsinsamling som börjar gälla 2027.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 164 534	1 062 806	1 081 882	1 060 289
Resultat efter finansiella poster	-11 229	-34 834	-105 353	27 802
Resultat i % av nettoomsättningen	-1,0	-3,3	-9,7	2,6
Soliditet (%)	9,8	10,1	10,6	12,1
Balansomslutning	5 688 330	5 661 100	5 720 908	5 843 854
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	453	411	421	415
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	80%	80%	79%	80%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 326	2 335	2 344	2 353
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 968	1 976	1 984	1 992
Räntekänslighet (%)	5,1	5,9	5,9	5,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	62	50	25	89
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	177	174	170

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

\* Årsavgifterna är omräknade 2022-2024 enligt definition av nyckeltal. Se not 2.

Kostnaden för hushållsel debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per år.

### Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden nämnvärt.

Årsavgifterna höjs med 3% från och med 2026-01-01.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 249	371 851	133 224	-34 834
Resultat disp enligt stämmobeslut			-34 834	34 834
Avsättning till fond för yttre underhåll		39 400	-39 400	
Årets resultat				-11 229
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>99 249</b>	<b>411 251</b>	<b>58 990</b>	<b>-11 229</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	58 990
Årets resultat	-11 229
<b>Totalt</b>	<b>47 761</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:	
Reservering fond för yttre underhåll	55 000
Balanseras i ny räkning	-7 239
<b>Totalt</b>	<b>47 761</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1, 2	1 164 534	1 062 806
Övriga rörelseintäkter		6 054	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<u>1 170 588</u>	<u>1 062 806</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-802 028	-737 074
Personalkostnader	4	-85 143	-82 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-156 710	-156 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 043 881</u>	<u>-976 765</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>126 707</u>	<u>86 041</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 757	40 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 693	-161 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-137 936</u>	<u>-120 875</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-11 229</u>	<u>-34 834</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-11 229</u>	<u>-34 834</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-11 229</u>	<u>-34 834</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	3 756 773	3 913 483
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 756 773</u>	<u>3 913 483</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 756 773</u>	<u>3 913 483</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		36 493	48 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 633	25 780
Summa kortfristiga fordringar		<u>121 126</u>	<u>74 205</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 810 431	1 673 412
Summa kassa och bank		<u>1 810 431</u>	<u>1 673 412</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 931 557</u>	<u>1 747 617</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>5 688 330</b></u>	<u><b>5 661 100</b></u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 249	99 249
Fond fastighetsunderhåll		411 251	371 851
Summa bundet eget kapital		510 500	471 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		58 990	133 224
Årets resultat		-11 229	-34 834
Summa fritt eget kapital		47 761	98 390
<b>Summa eget kapital</b>		<b>558 261</b>	<b>569 490</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	3 105 950	1 713 300
Summa långfristiga fordringar		3 105 950	1 713 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 732 300	3 143 950
Leverantörsskulder		33 261	42 637
Skatteskulder		5 228	2 734
Övriga skulder		66 518	17 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	186 812	171 283
Summa kortfristiga skulder		2 024 119	3 378 310
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 688 330</b>	<b>5 661 100</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	126 707	86 041
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	156 710	156 710
	<u>283 417</u>	<u>242 751</u>
Erhållen ränta	24 316	40 217
Erlagd ränta	-148 162	-161 092
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>159 571</b>	<b>121 876</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-50 480	50 276
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	46 928	-5 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>156 019</b>	<b>166 178</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-19 000	-19 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-19 000</b>	<b>-19 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>137 019</b>	<b>147 178</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 673 412</b>	<b>1 526 234</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 810 431</b>	<b>1 673 412</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	
- Stomme/fasad	100
- Garage/Carport	50
- Dörrar	50
- Fönster	50
Inventarier	5-10

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

#### Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	941 401	855 488
Intäkter Lokaler	160 800	157 546
Intäkter Garage	54 600	46 800
Intäkter Parkeringsplatser	2 808	2 400
Intäkter Överlåtelseavgifter	2 864	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	588	575
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	1 470	0
Öresutjämning	3	-3
<b>Summa</b>	<b>1 164 534</b>	<b>1 062 806</b>

## Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	854 112	776 736
Årsavgifter lokaler	41 952	38 136
Hushållsel	45 337	40 616
<b>Summa</b>	<b>941 401</b>	<b>855 488</b>

Värme, vatten och kabel-TV ingår i årsavgiften.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	74 286	45 323
Värme	217 425	205 165
Vatten och avlopp	204 567	183 981
Städning	29 058	26 460
Sophämtning	28 125	26 866
Snöröjning	37 757	40 549
Trädgårdsskötsel	7 767	8 702
Reparation och underhåll av fastighet	21 184	36 185
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 184	46 844
Fastighetsförsäkringspremier	41 923	39 654
Förbrukningsmaterial	259	0
Ersättning till revisor	7 250	9 000
Redovisningstjänster	40 000	40 000
Bankkostnader	3 568	2 865
Kabel-TV	12 934	11 748
Föreningsavgifter	4 930	4 930
Övriga externa kostnader	14 811	8 802
<b>Summa</b>	<b>802 028</b>	<b>737 074</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	67 050	65 400
Sociala kostnader	18 093	17 581
<b>Summa</b>	<b>85 143</b>	<b>82 981</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 835 520	7 835 520
	<u>7 835 520</u>	<u>7 835 520</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 922 037	-3 765 327
-Årets avskrivning enligt plan	-156 710	-156 710
	<u>-4 078 747</u>	<u>-3 922 037</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 756 773</b>	<b>3 913 483</b>
Bokfört värde byggnader	3 058 523	3 195 283
Bokfört värde garage	698 250	718 200
	<u>3 756 773</u>	<u>3 913 483</u>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Handelsbanken 838	rörligt	3,85%	0	1 343 700
Handelsbanken 347	2025-09-30	4,82%	0	1 800 250
Handelsbanken 798	2026-09-30	1,81%	1 713 300	1 713 300
Handelsbanken 481	2027-09-30	3,17%	1 343 700	
Handelsbanken 482	2029-09-30	3,43%	1 781 250	0
			<b>4 838 250</b>	<b>4 857 250</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-19 000	-19 000
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-1 713 300	-3 124 950
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>3 105 950</b>	<b>1 713 300</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-3 105 950	-1 713 300
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

**Ställda säkerheter**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	10 531	0
Förutbetalda intäkter	96 075	92 922
Övriga upplupna kostnader	72 956	71 111
Beräknat arvode för revision	7 250	7 250
	<b>186 812</b>	<b>171 283</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

## Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-21



Lars Sjölin  
Ordförande



Mirjana Radomir



Romain Decoster



Håkan Finnberger

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12



Lina André  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen nr 2 i Katrineholm

Orgnr: 718500-0341

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Renen nr 2 i Katrineholm för år 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2026-05-12



Lina André  
Revisor