

Årsredovisning för

BRF Renen

718500-0457

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Renen, 718500-0457 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 har en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Trappstädning har utförts av Katrineholms Städteknik AB. Utvändig städning samt enklare trädgårdsskötsel har utförts av Samhall AB. Snöröjning har utförts av Maskinring Sörmland Ekonomisk förening.

Vid årets slut var medlemsantalet 32 st fördelat på 29 lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Mikael Jussila

Ledamöter

Peter Möller
Felicia Nguyen
Camilla Ramström

Suppleanter

Eva Jansson
Mikael Holma
Tina Zetterberg

Valberedning

Malin Lunde

Revisor

Lina André

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

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit åtta protokollförda sammanträden utöver ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte som hölls 2025-05-22.

Försäkringar

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Renen 6
Adress:	Vingåkersvägen 3 A-C
Byggår:	1955-56
Taxeringsvärde:	19 245 000 kr varav byggnadsvärde 15 154 000 kr
Total boyta:	1 673 m ²
Lokalyta:	224 m ²
Fastighetsareal:	1 340 m ²

Lägenhetsfördelning:	29 lägenheter samt 3 lokaler i en huskropp
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	12 st
Lokaler:	4 st

P-anläggning:	
P-plats utan el	11 st
Garage	6 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgiften höjdes med 10% från och med 2025-01-01.
- Projektering för byggnation av ett 30 kvm stort miljöhus för fastighetsnära förpackningsinsamling. Bygglov erhöles i december 2025. Anbudsförfrågan skickades till 6 st byggföretag. Anbud lämnades av 3 st företag med en kostnadsspridning mellan 539 000 - 801 000 kr.
- En lokalhyresgäst i 3C har sagts upp p.g.a. obetalda hyror. Ärendet har lämnats till Kronofogden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgifterna för lägenheter och garagehyror höjs med 3% från och med 2026-01-01.
- Anbud från Byggsolid AB har antagits efter prisreduktion, kostnad 509 000 kr. Byggstart 2026-04-01.
- Avfuktaren i torkrummet kommer att bytas ut till ett effektivare och energisnålare aggregat.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

1989	Fasaderna kändes med tegel och tilläggsisolerades och samtliga balkonger byttes ut. Samtliga fönster och balkongpartier byttes till 3-glasfönster med utsidan klädd med aluminium. Byte entrépartier till nya av stål.
1999	Stambyte kök och badrum samt nya ytskikt i badrum. Montering nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter. Byte hela tegeltaket inklusive ny papp, läkt samt alla plåtdetaljer.
2007	Samtliga lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar samt byte till nytt låssystem.
2008	Byte samtliga garageportar.
2011	Installation av fiberkabel i samtliga lägenheter anslutet till Utsikt Nät AB.
2014	Renovering tvättstugan. Byte kodlås samt tidsstyrning av låsning och ytterbelysning.
2016	Fastighetens värmeväxlare byttes.
2017	Byte termostaventiler och termostatkroppar i samtliga lägenheter, lokaler, garage och allmänna utrymmen. Takfoten ommålade.
2018	Radonmätning utförd.
2019	Byggnation av sophus.
2021	Stamhögtryckspolning.
2022	OVK-besiktning.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	1 045 056	1 429 415	918 261	918 723
Resultat efter finansiella poster	172 483	214 907	47 138	85 088
Resultat i % av nettoomsättningen	16,5	15,0	5,1	9,0
Soliditet (%)	49,4	46,7	44,0	42,0
Balansomslutning	4 604 183	4 501 227	4 320 955	4 380 090
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	584	532	509	506
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	93%	91%	93%	92%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 272	1 308	1 362	1 398
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 122	1 154	1 201	1 233
Räntekänslighet (%)	2,2	2,5	2,7	2,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	113	102	51	71
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	192	182	164

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Individuellt elavtal med egna elmätare tillämpas för samtliga lägenheter.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 625	582 533	1 256 256	214 907
Resultat disp enligt stämmobeslut			214 907	-214 907
Avsättning till fond för yttre underhåll		61 650	-61 650	
Årets resultat				172 483
Belopp vid årets slut	48 625	644 183	1 409 513	172 483

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	1 409 512
Årets resultat	172 483
Totalt	1 581 995

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	57 800
Balanseras i ny räkning	1 524 195
Totalt	1 581 995

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	2023-07-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 045 056	1 429 415
Övriga rörelseintäkter		8 148	22 289
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 053 204	1 451 704
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-704 432	-983 374
Personalkostnader	3	-55 595	-75 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-50 498	-75 747
Summa rörelsekostnader		-810 525	-1 134 655
Rörelseresultat		242 679	317 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 854	14 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 050	-116 667
Summa finansiella poster		-70 196	-102 142
Resultat efter finansiella poster		172 483	214 907
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		172 483	214 907
Skatter			
Årets resultat		172 483	214 907

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 167 715	3 218 213
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	36 795	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 204 510	3 218 213
Summa anläggningstillgångar		3 204 510	3 218 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 121	10 734
Övriga fordringar		0	28 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 143	15 801
Summa kortfristiga fordringar		57 264	54 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 342 409	1 228 379
Summa kassa och bank		1 342 409	1 228 379
Summa omsättningstillgångar		1 399 673	1 283 014
SUMMA TILLGÅNGAR		4 604 183	4 501 227

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 625	48 625
Fond fastighetsunderhåll		644 183	582 533
Summa bundet eget kapital		692 808	631 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 409 512	1 256 256
Årets resultat		172 483	214 907
Summa fritt eget kapital		1 581 995	1 471 163
Summa eget kapital		2 274 803	2 102 321
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	2 068 844	878 844
Summa långfristiga fordringar		2 068 844	878 844
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	60 000	1 310 000
Leverantörsskulder		47 399	34 112
Skatteskulder		4 698	2 916
Övriga skulder		0	6 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	148 439	166 056
Summa kortfristiga skulder		260 536	1 520 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 604 183	4 501 227

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	242 679	317 049
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	50 498	75 747
	293 177	392 796
Erhållen ränta	3 309	14 525
Erlagd ränta	-78 987	-116 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 499	290 654
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 916	-12 791
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-9 590	55 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 825	333 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 795	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 795	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-90 000
Årets kassaflöde	114 030	243 228
Likvida medel vid årets början	1 228 379	985 151
Likvida medel vid årets slut	1 342 409	1 228 379

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
- Byggnader	100

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	2023-07-01 2024-12-31
Årsavgifter	977 404	1 321 362
Intäkter Lokaler	29 600	47 700
Intäkter Garage	22 608	33 912
Intäkter Parkeringsplatser	15 444	22 286
Intäkter Överlåtelseavgifter	0	1 432
Intäkter Pantsättningsavgifter	0	2 723
Summa	1 045 056	1 429 415

Värme, vatten och kabel-TV ingår i årsavgiften.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Hyra p-platser	15 840	23 460
Fastighetsel	38 828	63 360
Värme	223 873	304 705
Vatten och avlopp	125 420	179 487
Städning	28 890	39 950
Sophämtning	35 983	52 003
Snöröjning	28 287	60 416
Trädgårdsskötsel	15 946	29 932
Reparation och underhåll av fastighet	28 543	21 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 522	43 704
Fastighetsförsäkringspremier	43 956	60 262
Förbrukningsinventarier	2 647	3 550
Förbrukningsmaterial	9 397	11 762
Redovisningstjänster	38 750	58 125
Bankkostnader	3 162	3 481
Kabel-TV	13 388	17 908
Föreningsavgifter	0	1 596
Övriga externa kostnader	0	8 273
Summa	704 432	983 374

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	38 595	55 815
Arvode revisor	5 000	4 000
Sociala kostnader	12 000	15 719
Summa	55 595	75 534

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 114 849	5 114 849
	<u>5 114 849</u>	<u>5 114 849</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 896 636	-1 820 889
-Årets avskrivning enligt plan	-50 498	-75 747
	<u>-1 947 134</u>	<u>-1 896 636</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 167 715	3 218 213
Bokfört värde byggnader	3 102 715	3 153 213
Bokfört värde mark	65 000	65 000
	<u>3 167 715</u>	<u>3 218 213</u>

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Investeringar, miljöhus	36 795	0
Redovisat värde vid årets slut	36 795	0

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>
Sörmlands Sparbank 545-1	rörligt	4,15%	878 844	938 844
Sörmlands Sparbank 923-3	2027-03-30	3,49%	1 250 000	1 250 000
			2 128 844	2 188 844
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-60 000	-60 000
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			0	-1 250 000
Kvarstående långfristig del			2 068 844	878 844
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-2 068 844	-878 844
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

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	4 140 000	4 140 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna arvoden och sociala kostnader	0	22 013
Upplupna räntekostnader	121	58
Förutbetalda intäkter	88 707	87 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 611	56 622
	148 439	166 056

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Underskrifter

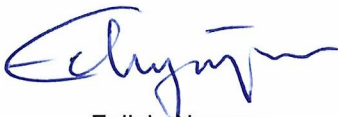
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-02



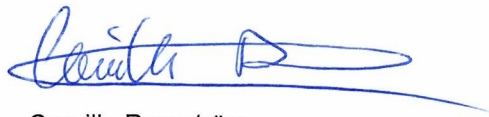
Mikael Jussila
Ordförande



Peter Möller



Felicia Nguyen



Camilla Ramström

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-08



Lina André
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen

Orgnr: 718500-0457

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Renen för förvaltningsåret 2025. 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 2026-04-08



Lina André
Förtroendevald revisor