

Årsredovisning för

BRF Penseln

718500-0580

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 Penseln, 718500-0580 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

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

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets utgång var medlemsantalet 59 st fördelade på 54 lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Benny Strand

Ledamöter

Per Eriksson

Sven Eriksson

Dan Smedberg

Suppleant

Sandra Sveda

Valberedning

Carina Boman

Liliana Beloso

Revisorer

Leif Segerdorff

Tomas Pettersson, suppleant

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

Under året har styrelsen beviljat fem lägenhetsöverlåtelser. Styrelsen har beviljat fem andrahandsuthyrningar under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit tio protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-06-01.

Försäkringar

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Penseln 1, Katrineholm
Adress:	Torggatan 1, 3 och 5
Byggår:	1945
Taxeringsvärde:	19 189 000 kr varav byggnadsvärde 14 007 000 kr
Total boyta:	2 536 m ²
Lokalyta:	480 m ²
Fastighetsareal:	4 940 m ²
Lägenhetsfördelning:	54 st lägenheter fördelade på 2 huskroppar
1 rum och kök	1 st
2 rum och kokvrå	2 st
2 rum och kök	51 st
Lokaler:	1 st
P-anläggning:	
Garage	4 st
P-platser	32 st
Gästparkering	4 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2025-01-01.
- Inköp av mossrivare samt nya entrémattor.
- En större kundförlust är kostnadsförd och avser en tidigare lokalhyresgäst, belopp 152 775 kr.
- Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal för bredband och kabel-TV.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01.

År Tidigare åtgärder

- 1997-98 - Stambyte, badrum, sophus
- 1999 - Elsanering
- 2001 - Nya lägenhetsdörrar
- 2002 - Tvättstuga i B-huset
- 2003 - Målning av alla källarlokalerna
- 2004 - Ny uteplats av marksten
- 2005 - Toalett byggs i B-husets källare
- 2006 - Takrenovering och snöräcken på båda husen
- 2007 - Ny port och gårdsbelysning
- 2010 - Nya porthus färdigställs
- 2011 - Asfaltering på fyra parkeringsplatser och på gården
- 2012 - Förvärv av banklokalen
- 2015 - Ny tvättmaskin i B-huset
- 2016 - Fastighetsboxar installerades, större reparation av läckage och ventilation i f.d banklokalen
- 2017 - Utbyte av fjärrvärmeanläggning, asbetsanering i båda husen, ny torktumlare till B-huset, renovering av sophuset.
- 2018 - Inköp av dator till styrelsen, nyckelskåp, nya torktumlare till A och B-huset, nya mattor till porthuset.
- 2019 - Fiberinstallation, nya garageportar, nytt låssystem, ny trappbelysning A+B-husen, ny tvättmaskin i A-huset
- 2020 - Nytt staket, asfaltering, ny hyresgäst (Tassa In), serviceavtal Styrfab, nytt styrelserum.
- 2021 - Indragning av fiber i styrelserumet, radonmätning i B-huset, gårdsbom, ny cirkulationspump till Tassa In, 2 st tvättmaskiner i A-huset, inköp av gräsklippare och trimmer
- 2023 - Nya tak på A-huset, B-huset och banklokalen

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 115 870	2 032 514	1 876 780	1 806 036
Resultat efter finansiella poster	-41 672	137 427	37 675	129 372
Resultat i % av nettoomsättningen	-2,0	6,8	2,0	7,2
Soliditet (%)	31,0	30,7	29,6	36,3
Balansomslutning	12 206 673	12 447 707	12 464 892	10 053 121
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754	702	653	635
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	90%	88%	87%	89%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 174	3 240	3 307	2 369
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 669	2 725	2 781	1 992
Räntekänslighet (%)	4,2	4,6	5,1	3,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	144	93	121
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	237	236	229

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Individuellt elavtal med egna elmätare tillämpas för samtliga lägenheter.

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden eftersom det rör kostnader av engångskaraktär avseende en större kundförlust.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 250	1 355 342	2 254 703	137 427
Resultat disp enligt stämmobeslut			137 427	-137 427
Avsättning till fond för yttre underhåll		52 600	-52 600	
Årets resultat				-41 672
Belopp vid årets slut	77 250	1 407 942	2 339 530	-41 672

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	2 339 530
Årets resultat	-41 672
Totalt	2 297 858

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	57 600
Balanseras i ny räkning	2 240 258
Totalt	2 297 858

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1, 2	2 115 870	2 032 514
Övriga rörelseintäkter		7 981	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		2 123 851	2 032 514
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 548 453	-1 296 954
Personalkostnader	4	-62 650	-66 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-306 807	-295 733
Summa rörelsekostnader		-1 917 910	-1 659 405
Rörelseresultat		205 941	373 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 613	-235 682
Summa finansiella poster		-247 613	-235 682
Resultat efter finansiella poster		-41 672	137 427
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-41 672	137 427
Skatter			
Årets resultat		-41 672	137 427

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		500 000	500 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 901 784	10 176 791
Inventarier, verktyg och installationer	6	95 400	127 200
Summa materiella anläggningstillgångar		9 997 184	10 303 991
Summa anläggningstillgångar		10 497 184	10 803 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 420	183 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 961	21 294
Summa kortfristiga fordringar		74 381	204 846
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 635 108	1 438 870
Summa kassa och bank		1 635 108	1 438 870
Summa omsättningstillgångar		1 709 489	1 643 716
SUMMA TILLGÅNGAR		12 206 673	12 447 707

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		77 250	77 250
Fond fastighetsunderhåll		1 407 942	1 355 342
Summa bundet eget kapital		1 485 192	1 432 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 339 530	2 254 703
Årets resultat		-41 672	137 427
Summa fritt eget kapital		2 297 858	2 392 130
Summa eget kapital		3 783 050	3 824 722
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	5 917 488	4 247 025
Summa långfristiga fordringar		5 917 488	4 247 025
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 130 777	3 970 692
Leverantörsskulder		68 648	115 829
Skatteskulder		5 709	3 855
Övriga skulder		3 078	5 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	297 923	279 601
Summa kortfristiga skulder		2 506 135	4 375 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 206 673	12 447 707

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	205 941	373 109
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	306 807	295 733
	<u>512 748</u>	<u>668 842</u>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	<u>-239 002</u>	<u>-235 682</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 746	433 160
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	130 465	42 699
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>-38 521</u>	<u>14 840</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 690	490 699
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-893 044</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-893 044
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-169 452</u>	<u>-169 452</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 452	-169 452
Årets kassaflöde	196 238	-571 797
Likvida medel vid årets början	1 438 870	2 010 667
Likvida medel vid årets slut	1 635 108	1 438 870

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
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	67
- Tak	40
- Markanläggningar	20
- Övriga byggnadskomponenter	10
- Fiberinstallation	10
- Maskiner och inventarier	5

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

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 912 625	1 780 956
Intäkter Lokaler	110 199	176 940
Intäkter Garage	12 760	12 000
Intäkter Parkeringsplatser	47 140	47 635
Intäkter Överlåtelseavgifter	7 274	2 864
Intäkter Pantsättningsavgifter	2 352	1 148
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	23 520	10 971
Summa	2 115 870	2 032 514

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	1 834 344	1 780 956
Bredband/kabel-TV	78 281	0
Summa	1 912 625	1 780 956

Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	77 503	82 158
Värme	423 711	393 375
Vatten och avlopp	263 538	239 370
Städning	60 600	60 600
Sophämtning	52 609	53 763
Snöröjning	14 130	19 827
Trädgårdsskötsel	1 572	2 572
Reparation och underhåll av fastighet	182 359	156 707
Serviceavtal	13 794	68 094
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	64 959	59 477
Fastighetsförsäkringspremier	61 701	58 809
Förbrukningsinventarier	0	4 874
Förbrukningsmaterial	19 125	6 693
Förlust på kundfordringar	155 059	0
Redovisningstjänster	53 750	53 750
Bankkostnader	4 525	3 935
Bredband/kabel-TV	97 718	22 680
Övriga externa kostnader	0	10 270
Lämnade gåvor och bidrag	1 800	0
Summa	1 548 453	1 296 954

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	51 170	54 700
Arvode revisor	3 500	3 500
Sociala kostnader	7 980	8 518
Summa	62 650	66 718

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 691 649	14 798 605
-Årets nyanskaffningar, yttertak	0	2 768 191
-Omklassificering, pågående nyanläggningar	0	-1 875 147
	<u>15 691 649</u>	<u>15 691 649</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 514 858	-5 250 925
-Årets avskrivning enligt plan	-275 007	-263 933
	<u>-5 789 865</u>	<u>-5 514 858</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 901 784	10 176 791
 Bokfört värde byggnader	 9 777 126	 10 043 190
Bokfört värde markanläggningar	124 658	133 601
	<u>9 901 784</u>	<u>10 176 791</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	405 020	405 020
	<u>405 020</u>	<u>405 020</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-277 820	-246 020
-Årets avskrivning enligt plan	-31 800	-31 800
	<u>-309 620</u>	<u>-277 820</u>
Redovisat värde vid årets slut	95 400	127 200

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Handelsbanken 295696

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Handelsbanken 96944	2025-12-01	1,35%	0	1 415 992
Handelsbanken 239564	2025-12-01	4,45%	0	2 450 000
Handelsbanken 130776	2026-09-30	1,59%	1 982 025	2 002 725
Handelsbanken 175424	2027-06-30	4,30%	772 000	780 000
Handelsbanken 344802	2027-12-01	3,17%	2 400 000	0
Handelsbanken 241846	2028-12-30	3,58%	677 000	693 000
Handelsbanken 295696	2029-12-30	3,59%	816 000	876 000
Handelsbanken 344801	2030-12-01	3,61%	1 401 240	0
			8 048 265	8 217 717
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-169 452	-169 452
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-1 961 325	-3 801 240
Kvarstående långfristig del			5 917 488	4 247 025
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-5 917 488	-4 247 025
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	9 417 100	9 417 100

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	10 292	1 681
Förutbetalda intäkter	177 271	173 291
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 360	104 629
	297 923	279 601

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-02-27



Benny Strand
Ordförande



Per Eriksson



Sven Eriksson



Dan Smedberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15



Leif Segerdorff
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Penseln org nr 718500-0580

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Penseln för år 2025 räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Katrineholm den

15/3 2026



Leif Segerdorff

Förtroendevald revisor