

Årsredovisning för  
**Brf Renen 2, Katrineholm**  
718500-0341

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Renen 2, Katrineholm, 718500-0341 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### 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.

#### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden..

Trappstädning har under året utförts av Katrineholms städteknik.

Snöröjningen har handhåfts av Katrineholms Fastighetsservice AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 32 stycken fördelade på 27 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

### Styrelsen

Ordförande	Lars Sjölin
Vice ordförande	Mirjana Radomir
Sekreterare	Romain Decoster
Ledamot	Håkan Finnberger

Ersättare	Rolf Bärnin
	Niklas Berggren

Revisor	Urban Hielte
---------	--------------

Valberedning	Håkan Finnberger
--------------	------------------

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

Styrelsen har beviljat fem stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma 2022-06-30.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder enligt protokoll på OVK, regn skydd till skorstenarna, Balkonginspektion av peab samt kontroll av balkongräcken, Byte av förvaltare 1/1 2023.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Renen 1
Adress:	Djulögatan 20 och Vingåkersvägen 1 A-B i Katrineholm
Byggår:	1958
Taxeringsvärde:	13 111 000 kronor varav byggnadsvärde på 9 587 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	Fastigheten inrymmer 27 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lokal med bostadsrätt samt 5 st lokaler med hyresrätt
Total boyta:	2 080 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	1 624 m <sup>2</sup>

### Lägenhets-/parkeringsfördelning

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	13 st
3 rum och kök	8 st
Bostadsrättslokaler	1 st
Hyreslokaler	5 st
Garage	13 st
P-platser	3 st

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Vid årets början	99 249	263 371	188 420	130 834
Resultatdisp enl stämmobeslut			130 834	-130 834
Fondavs enl stämmobeslut		29 814	-29 814	
Årets resultat				27 802
<b>Vid årets utgång</b>	<b>99 249</b>	<b>293 185</b>	<b>289 440</b>	<b>27 802</b>

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 060 289	1 069 802	1 010 873	1 011 401	1 025 512
Resultat efter finansiella poster	27 802	130 834	160 797	127 068	-55 063
Resultat i % av nettoomsättning	2,6	12,2	16	12,6	-5,4
Soliditet	12,1	11,7	9,7	7	4,9
Balansomslutning	5 843 854	5 828 916	5 704 211	5 552 310	5 409 938
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> (boyta)</b>					
Årsavgift	372	365	365	356	347
Lån	2 353	2 363	2 372	2 381	2 383
Elkostnad	48	33	33	39	37
Värmekostnad	80	81	78	80	86
Vattenkostnad	73	73	63	51	49

## Förslag till disposition av förenings resultat

*Belopp i kr*

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	289 440
årets resultat	<u>27 803</u>
	<b>317 243</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet	39 333
i ny räkning överföres	<u>277 910</u>
Summa	<b>317 243</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

A

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 060 289	1 069 802
Övriga rörelseintäkter		15 441	6 783
		<u>1 075 730</u>	<u>1 076 585</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-722 470	-675 702
Personalkostnader	4	-72 739	-33 196
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-156 557</u>	<u>-156 709</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>123 964</u>	<u>210 978</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	743	720
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-96 905</u>	<u>-80 864</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>27 802</u>	<u>130 834</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>27 802</u>	<u>130 834</u>
<b>Skatt</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>27 802</u>	<u>130 834</u>

A

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	4 226 903	4 383 460
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>4 226 903</u>	<u>4 383 460</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 226 903</u>	<u>4 383 460</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		8 802	10 401
Aktuell skattefordran		0	2 433
Övriga fordringar		102 365	96 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 131	14 714
		<u>127 298</u>	<u>124 357</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 489 653</u>	<u>1 321 099</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 616 951</u>	<u>1 445 456</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 843 854</u>	<u>5 828 916</u>

7

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		99 249	99 249
Fond för yttre underhåll		293 185	263 371
		<u>392 434</u>	<u>362 620</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		289 440	188 420
Årets resultat		27 802	130 834
		<u>317 242</u>	<u>319 254</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>709 676</u>	<u>681 874</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 876 250	3 057 000
		<u>4 876 250</u>	<u>3 057 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	19 000	1 857 250
Leverantörsskulder		38 401	62 776
Skatteskulder		9 389	0
Övriga kortfristiga skulder		40 784	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 354	170 016
		<u>257 928</u>	<u>2 090 042</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 843 854</u>	<u>5 828 916</u>

21

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).  
Upprättades första gången enligt BFNAR 2012:1 år 2016.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt med över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivning byggnad görs med 2% för komponenterna: stomme, fasad, stammar, dörrar, garage, fönster och övrigt.  
Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.  
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20%.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### **Nettoomsättning per rörelsegren**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Månadsavgifter	773 509	758 376
Hysesintäkter	135 324	128 006
Hysesförluster	-13 271	0
Lokalhyror	38 138	38 138
Lokalhyror moms	24 003	24 000
Garagehyror	46 786	46 800
Hysesförlust garage	-300	0
Bilplatshyror utan el	3 600	3 600
Hysesförluster bilplatshyror utan el	-1 200	-1 200
Utdebitering fastighetsskatt	1 407	5 627
Reglering el enligt avläsning	28 998	54 972
Eldebitering moms	23 321	11 519
Öres- och Kronutjämning	-26	-36



**Summa** **1 060 289** **1 069 802**

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	100 210	67 765
Värme	167 424	169 418
Vatten och avlopp	151 102	151 064
Renhållning	30 162	19 868
Snöröjning	25 086	16 328
Fastighetsskötsel inhyrd	0	1 881
Trappstädning inhyrd	20 287	20 088
Reparation och underhåll	6 576	63 893
Övriga driftkostnader	3 120	0
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	46 844	35 022
Fastighetsförsäkringar	32 672	29 296
Gemensam tv-anläggning	9 967	9 658
Planerat underåll	65 405	0
Övriga föreningskostnader	4 850	7 218
Administrationskostnader	50 482	45 234
Extern revisionskostnad	5 607	5 375
Bankkostnader	2 676	2 601
Övriga externa kostnader	0	30 993
	<b>722 470</b>	<b>675 702</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

**Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	58 298	27 175
Sociala kostnader	14 441	6 021
	<b>72 739</b>	<b>33 196</b>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	743	720
<b>Summa</b>	<b>743</b>	<b>720</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	96 905	80 864
<b>Summa</b>	<b>96 905</b>	<b>80 864</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 835 520	7 835 520
Vid årets slut	7 835 520	7 835 520
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 452 060	-3 295 351
-Årets avskrivning	-156 557	-156 709
Vid årets slut	-3 608 617	-3 452 060
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 226 903</b>	<b>4 383 460</b>
Bokfört värde byggnader	3 468 803	3 605 410
Bokfört värde garage	758 100	778 050
Redovisat värde vid årets slut	4 226 903	4 383 460

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	1,70%	1 343 700	1 343 700
Stadshypotek	2025-09-30	4,82%	1 838 250	1 857 250
Stadshypotek	2026-09-30	1,81%	1 713 300	1 713 300
			<b>4 895 250</b>	<b>4 914 250</b>
Varav kortfristig del inom 1 år			-19 000	-19 000
Varav kortfristig del inom 1 år, förväntas omförh.			0	-1 838 250
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>4 876 250</b>	<b>3 057 000</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-4 876 250	-3 057 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ommålning av balkonger samt tillhörande tätskikt Omställning till månadsräkning för elen istället för årsbasis för bostadsrätts innehavare. Ny förvaltare tar över.

### Underskrifter

2023-07-01

Lars Sjölin  
Styrelseordförande




Mirjana Radomir



Romain Decoster



Håkan Finnberger



Min revisionsberättelse har lämnats den

2023-07-03



Urban Hielte  
Godkänd revisor



# AH EKONOMI I KATRINEHOLM AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Renen 2, Katrineholm , 718500-0341

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Detta trots de brister under året i den löpande förvaltningen som orsakats av det anlitate förvaltningsbolaget.

Jag tillstyrker därför

att balans- och resultaträkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm den 3 juli 2023



Urban Hielte

Av föreningen vald revisor