

Årsredovisning för

BRF Penseln

718500-0580

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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 har inte en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets utgång var medlemsantalet 60 st fördelade på 54 st lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm

Styrelsen

Ordförande

Benny Strand

Ordinarie ledamöter

Per Eriksson
Sven Eriksson
Monika Ermin
Dan Smedberg

Suppleant

Sandra Sveda

Valberedning

Sandra Sveda
Carina Boman

Revisor

Leif Segerdorff
Tomas Pettersson, ersättare

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

Under året har styrelsen beviljat en lägenhetsöverlåtelse. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit tio protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2023-06-04.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Södermanland.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Penseln 1, Katrineholm
Adress: Torggatan 1, 3 och 5
Byggår: 1945
Taxeringsvärde: 17 525 000 kr varav byggnadsvärde 13 289 000 kr
Lägenhetsfördelning: 54 st lägenheter fördelade på 2 huskroppar
Total boyta: 2 984 m²
Lokalyta: 400 m²
Fastighetens areal: 4 940 m²

Lägenhetsfördelning:

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

- 2023 - Nytt lån på 2,5 miljoner.
- Nya tak på A-huset, B-huset och banklokalen
- Ny ekonomisk förvaltare A-System AB.

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
2008 - Ny åkgräsklippare inköpt
2010 - Nya porthus färdigställs
2011 - Asfaltering på fyra parkeringsplatser och på gården
2012 - Förvärv av banklokalen
2013-14 - Kodlås utbyta 1A-1B, 5A-5C
2015 - Ny tvättmaskin i B-huset
2016 - Fastighetsboxar installerades, större reparation av läckage och ventilation i f.d banklokalen
2017 - Utbyte av fjärrvärmearläggning, 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, nya stadgar, nya trivselregler
2019 - Fiberinstallation, nya garageportar, nytt låssystem, ny trappbelysning A+B-huset, ny tvättmaskin i A-huset
2020 - Nytt staket, asfaltering, ny hyresgäst (Tassa In), serviceavtal Styrfab, nytt styrelserum (f d Åsas resebyrå), omsättning lån 2020-12-01
2021 - Indragning utav fiber i styrelserumet, radonmätning i B-huset, gårdsbom, ny cirkulationspump till Tassa In, 2 st tvättmaskiner i A-huset, inköp av gräsklippare och trimmer

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 876 780	1 806 036	1 837 478	1 817 437
Resultat efter finansiella poster	37 675	129 372	304 811	231 788
Resultat i % av nettoomsättningen	2,0	7,2	16,6	12,8
Soliditet, %	29,6	36,3	34,9	32,6
Balansomslutning	12 464 892	10 053 121	10 087 326	9 870 936
Årsavgift per m ² upplåten med bost.rätt	555	539	526	526
Årsavgift andel av rörelseintäkter, % *	87%	89%	85%	86%
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	2 811	2 013	2 084	2 137
Lån per m ²	2 478	1 775	1 837	1 885
Räntekänslighet *	5,1	3,7	4,0	4,1
Sparande per m ²	93	121	180	153
Energikostnad per m ²	238	232	215	200

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 250	1 275 608	2 167 390	129 372
Resultat disp enligt stämmobeslut			129 372	-129 372
Fondavsättning enligt stämmobeslut		39 867	-39 867	
Årets resultat				37 675
Belopp vid årets slut	77 250	1 315 475	2 256 895	37 675

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	2 256 895
årets resultat	37 675
Totalt	2 294 570
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	39 867
balanseras i ny räkning	2 254 703
Summa	2 294 570

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 876 780	1 806 036
Övriga rörelseintäkter		30 152	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		<u>1 906 932</u>	<u>1 806 036</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 452 339	-1 291 261
Personalkostnader	3	-57 754	-53 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-238 518	-230 907
Summa rörelsekostnader		<u>-1 748 611</u>	<u>-1 576 053</u>
Rörelseresultat		<u>158 321</u>	<u>229 983</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	7 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 690	-108 411
Summa finansiella poster		<u>-120 646</u>	<u>-100 611</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>37 675</u>	<u>129 372</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>37 675</u>	<u>129 372</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>37 675</u>	<u>129 372</u>

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		500 000	500 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		500 000	500 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 547 680	7 879 251
Inventarier, verktyg och installationer	5	159 000	190 800
Summa materiella anläggningstillgångar		9 706 680	8 070 051
Summa anläggningstillgångar		10 206 680	8 570 051
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225 834	83 290
Övriga fordringar		2 476	5 361
Upparbetad men ej fakturerad intäkt			1 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 235	11 462
Summa kortfristiga fordringar		247 545	101 964
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 010 667	1 381 106
Summa kassa och bank		2 010 667	1 381 106
Summa omsättningstillgångar		2 258 212	1 483 070
SUMMA TILLGÅNGAR		12 464 892	10 053 121

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		77 250	77 250
Fond fastighetsunderhåll		1 315 475	1 275 608
Summa bundet eget kapital		1 392 725	1 352 858

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 256 895	2 167 390
Årets resultat		37 675	129 372
Summa fritt eget kapital		2 294 570	2 296 762

Summa eget kapital

		3 687 295	3 649 620
--	--	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	7 341 717	5 178 169
Summa långfristiga fordringar		7 341 717	5 178 169

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 045 452	828 452
Leverantörsskulder		77 101	139 573
Skatteskulder		913	913
Övriga skulder		30 795	23 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	281 619	233 387
Summa kortfristiga skulder		1 435 880	1 225 332

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		12 464 892	10 053 121
--	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	158 321	229 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	238 518	230 907
	<u>396 839</u>	<u>460 890</u>
Erhållen ränta	44	7 800
Erlagd ränta	-120 690	-108 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>276 193</u>	<u>360 279</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-145 581	-40 763
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 452	47 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>124 160</u>	<u>366 796</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 875 147	-76 105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-1 875 147</u>	<u>-76 105</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	2 380 548	-210 857
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>2 380 548</u>	<u>-210 857</u>
Årets kassaflöde	<u>629 561</u>	<u>79 834</u>
Likvida medel vid årets början	1 381 106	1 301 272
Likvida medel vid årets slut	<u>2 010 667</u>	<u>1 381 106</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	67
- Markanläggningar	20
- Övriga byggnadskomponenter	10
- Fiberinstallation	10
- Maskiner och inventarier	5

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter	1 655 338	1 609 280
Intäkter Lokaler	147 555	137 580
Intäkter Garage	13 610	13 898
Intäkter Parkeringsplatser	49 435	45 176
Intäkter Överlåtelseavgifter	2 624	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	2 100	0
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	6 118	0
Öresutjämning	0	102
Summa	1 876 780	1 806 036

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	126 349	109 628
Värme	390 405	374 841
Vatten och avlopp	194 579	206 492
Städning	60 600	59 964
Sophämtning	48 957	33 694
Snöröjning	39 235	15 821
Trädgårdsskötsel	15 296	1 961
Reparation och underhåll av fastighet	305 085	253 243
Serviceavtal	62 592	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	59 477	59 477
Fastighetsförsäkringspremier	52 909	34 387
Förbrukningsinventarier	885	0
Förbrukningsmaterial	11 548	0
Redovisningstjänster	54 196	70 976
Bankkostnader	3 691	3 755
Föreningsavgifter	0	5 519
Kabel-TV	16 008	24 319
Övriga externa kostnader	10 527	37 184
Summa	1 452 339	1 291 261

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	44 950	41 780
Ersättning till revisor	3 500	3 500
Sociala kostnader	9 304	8 605
Summa	57 754	53 885

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 847 353	12 847 353
-Årets nyanskaffningar	76 105	
-Pågående om- och tillbyggnation	1 875 147	76 105
	<u>14 798 605</u>	<u>12 923 458</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 044 207	-4 845 100
-Årets avskrivning enligt plan	-206 718	-199 107
	<u>-5 250 925</u>	<u>-5 044 207</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 547 680	7 879 251
Bokfört värde byggnader	9 405 136	7 727 308
Bokfört värde markanläggningar	142 544	151 943
	<u>9 547 680</u>	<u>7 879 251</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	405 020	405 020
Vid årets slut	<u>405 020</u>	<u>405 020</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-214 220	-182 420
-Årets avskrivning enligt plan	-31 800	-31 800
	<u>-246 020</u>	<u>-214 220</u>
Redovisat värde vid årets slut	159 000	190 800

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 1854	2023-12-30	1,94%	0	725 000
Stadshypotek 50982	2024-12-30	1,65%	936 000	996 000
Stadshypotek 96944	2025-12-01	1,35%	1 430 744	1 445 496
Stadshypotek 239564	2025-12-01	4,45%	2 500 000	0
Stadshypotek 130776	2026-09-30	1,59%	2 023 425	2 044 125
Stadshypotek 175424	2027-06-30	4,30%	788 000	796 000
Stadshypotek 241846	2028-12-30	3,58%	709 000	0
			8 387 169	6 006 621
Varav kortfristig del 1 år			-169 452	-119 452
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-876 000	-709 000
Kvarstående långfristig del			7 341 717	5 178 169
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-7 341 717	-5 178 169

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 417 100	9 417 100
Summa ställda säkerheter	9 417 100	9 417 100

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 334	1 716
Förutbetalda intäkter	168 787	131 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 498	96 501
Tillgodo	0	3 900
	281 619	233 387

Underskrifter

Katrineholm 2024- 06 - 13

Benny Strand

Benny Strand, ordförande

Per Eriksson

Per Eriksson

Sven Eriksson

Sven Eriksson

Monika Ermin

Monika Ermin

Dan Smedberg

Dan Smedberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 06 - 14

Leif Segerdorff

Leif Segerdorff
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 2023 räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 ersättningskyldig 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 2024-06-14



Leif Segerdorff
Förtroendevald revisor