

Årsredovisning för

BRF Renen nr 2 i Katrineholm

718500-0341

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Nyckeltalsdefinition	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Renen nr 2 i Katrineholm, 718500-0341 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 inte en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhafts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets slut var medlemsantalet 30 st fördelade på 27 st lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Lars Sjölin

Ordinarie ledamöter

Mirjana Radomir
Romain Decoster
Håkan Finnberger

Suppleant

Rolf Bärnin
Niklas Berggren

Revisorer

Urban Hielte

Valberedning

Håkan Finnberger

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

Styrelsen har inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls den 30 juni.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Södermanland.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Renen 1
Adress:	Djulögatan 20 och Vingåkersvägen 1 A-B i Katrineholm
Byggår:	1958
Taxeringsvärde:	13 111 000 kr varav byggnadsvärde 9 587 000 kr
Total boyta:	2 080 m ²
Fastighetens areal:	1 624 m ²

Lägenhetsfördelning:

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

Lokaler:

Bostadsrättslokaler	1 st
Hyreslokaler	5 st

P-anläggning:

Garage	13 st
P-platser	3 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har från 2023-01-01 bytt förvaltare från Graden till A-System AB.
- Underhåll av balkonger enligt balkonginspektion klart och godkänt.
- Bakre väggen på garaget har fått ny plåt på bekostad av hyreshuset när de rev sitt gamla garage.
- Byte av städbolag för trapporna till Samhall AB.
- En låda för sand att användas vintertid har införskaffats.

Väsentliga händelser/planerat underhåll efter räkenskapsåret

- Livslokalen har bytt ägare.
- Under året skall tunneln repareras då asfalten fått hål i ytskiktet.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 081 882	1 060 289	1 069 802	1 010 873
Resultat efter finansiella poster	-105 353	27 802	130 834	160 797
Resultat i % av nettoomsättningen	-9,7	2,6	12,2	15,9
Soliditet, %	10,6	12,1	11,7	9,7
Balansomslutning	5 720 908	5 843 854	5 828 917	5 704 211
Årsavgift per m ² upplåten med bost.rätt	373	372	365	365
Årsavgift andel av rörelseintäkter, %	70%	72%	70%	75%
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	2 344	2 353	2 363	2 372
Lån per m ²	1 984	1 992	1 999	2 007
Räntekänslighet	6,3	6,3	6,5	6,5
Sparande per m ²	24,7	89	138	153
Energikostnad per m ²	206	201	187	173

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden nämnvärt men en översyn av årsavgiften kan bli aktuell.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 249	293 185	289 440	27 802
Resultat disp enligt stämmobeslut			27 802	-27 802
Avsättning till fond för yttre underhåll		39 333	-39 333	
Årets resultat				-105 353
Belopp vid årets slut	99 249	332 518	277 910	-105 353

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	277 910
årets resultat	-105 353
Totalt	172 557
<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	39 333
balanseras i ny räkning	133 224
Summa	172 557

Nyckeltalsdefinition

Årsavgift per kvm upplåten med bostadstätt:

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten 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 (Lån per m² upplåten med bostadsrätt):

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

Skuldsättning per kvm (Lån per m²):

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 under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm:

Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Energikostnad per kvm:

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

X

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	1 080 882	1 060 289
Övriga rörelseintäkter		27 933	15 441
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 108 815	1 075 730
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-819 209	-722 470
Personalkostnader	3	-95 797	-72 739
Avskrivningar	4	-156 710	-156 557
Summa rörelsekostnader		-1 071 716	-951 766
Rörelseresultat		37 099	123 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 452	-96 905
Summa finansiella poster		-142 452	-96 162
Resultat efter finansiella poster		-105 353	27 802
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-105 353	27 802
Skatter			
Årets resultat		-105 353	27 802

X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 070 193	4 226 903
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 070 193	4 226 903
Summa anläggningstillgångar		4 070 193	4 226 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 197	8 802
Övriga fordringar		0	102 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 284	16 131
Summa kortfristiga fordringar		124 481	127 298
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 526 234	1 489 653
Summa kassa och bank		1 526 234	1 489 653
Summa omsättningstillgångar		1 650 715	1 616 951
SUMMA TILLGÅNGAR		5 720 908	5 843 854

9

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 249	99 249
Fond fastighetsunderhåll		332 518	293 185
Summa bundet eget kapital		431 767	392 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		277 910	289 440
Årets resultat		-105 353	27 802
Summa fritt eget kapital		172 557	317 242
Summa eget kapital		604 324	709 676
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	4 857 250	4 876 250
Summa långfristiga fordringar		4 857 250	4 876 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	19 000	19 000
Leverantörsskulder		65 460	38 401
Skatteskulder		15 373	9 389
Övriga skulder		0	40 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	159 501	150 354
Summa kortfristiga skulder		259 334	257 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 720 908	5 843 854

4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	37 099	123 964
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	156 710	156 557
	<u>193 809</u>	<u>280 521</u>
Erhållen ränta	0	743
Erlagd ränta	-142 452	-96 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51 357	184 359
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 818	-2 941
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 406	6 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 581	187 554
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-19 000	-19 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 000	-19 000
Årets kassaflöde	36 581	168 554
Likvida medel vid årets början	1 489 653	1 321 099
Likvida medel vid årets slut	1 526 234	1 489 653

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter	776 736	773 509
Intäkter Lokaler	193 912	184 194
Intäkter Garage	46 800	46 486
Intäkter Parkeringsplatser	2 400	2 400
Intäkter Hushållsel	61 514	52 319
Intäkter Fastighetsskatt	0	1 407
Intäkter Pantsättningsavgifter	525	0
Öresutjämning	-5	-26
Summa	1 081 882	1 060 289

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	87 885	100 210
Värme	182 548	167 424
Vatten och avlopp	157 496	151 102
Städning	28 959	20 287
Sophämtning	26 161	30 162
Snöröjning	59 475	25 086
Trädgårdsskötsel	12 079	0
Reparation och underhåll av fastighet	109 273	75 101
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	46 844	46 844
Fastighetsförsäkringspremier	35 639	32 672
Ersättning till revisor	9 250	5 607
Redovisningstjänster	40 000	50 482
Bankkostnader	2 558	2 676
Kabel-TV	11 060	9 967
Föreningsavgifter	4 930	4 850
Övriga externa kostnader	5 052	0
Summa	819 209	722 470

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	75 450	58 298
Arbetsgivaravgifter	20 347	14 441
Summa	95 797	72 739

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 835 520	7 835 520
	7 835 520	7 835 520
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 608 617	-3 452 060
-Årets avskrivning enligt plan	-156 710	-156 557
	-3 765 327	-3 608 617
Redovisat värde vid årets slut	4 070 193	4 226 903
 Bokfört värde byggnader	 3 332 043	 3 468 803
Bokfört värde garage	738 150	758 100
	4 070 193	4 226 903

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	1,70%	1 343 700	1 343 700
Stadshypotek	2025-09-30	4,82%	1 838 250	1 838 250
Stadshypotek	2026-09-30	1,81%	1 713 300	1 713 300
			4 895 250	4 895 250
Varav kortfristig del 1 år			-19 000	-19 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-1 343 700	0
Kvarstående långfristig del			3 532 550	4 876 250
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-3 532 550	-4 876 250

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	84 889	70 336
Upplupna kostnader revision	5 500	5 000
Övriga upplupna kostnader	69 112	75 018
	159 501	150 354

Underskrifter

Katrineholm 2024- 05 -29



Lars Sjölin, ordförande



Mirjana Radomir



Romain Decoster



Håkan Finnberger

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 05 -30



Urban Hielte
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 2023 - 31 december 2023

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.

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 30 maj 2024



Urban Hiette

Av föreningen vald revisor