

Årsredovisning för

BRF Renen nr 2 i Katrineholm

718500-0341

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Renen nr 2 i Katrineholm, 718500-0341 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 29 st fördelade på 27 st lägenheter.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Lars Sjölin

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 beviljat två stycken lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sju 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
Lokalyta:	378 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
Hyseslokaler	5 st

P-anläggning:

Garage	13 st
P-platser	3 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån med bunden ränta förföll under året och ersattes av ett nytt lån med rörlig ränta, se not 5.

Väsentliga händelser/planerat underhåll efter räkenskapsåret

Beslut om höjning av årsavgifterna med 10% från 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 062 806	1 081 882	1 060 289	1 069 802
Resultat efter finansiella poster	-34 834	-105 353	27 802	130 834
Resultat i % av nettoomsättningen	-3,3	-9,7	2,6	12,2
Soliditet (%)	10,1	10,6	12,1	11,7
Balansomslutning	5 661 100	5 720 908	5 843 854	5 828 917
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	393	396	397	397
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	77%	74%	77%	77%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 335	2 344	2 353	2 363
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 976	1 984	1 992	1 999
Räntekänslighet (%) *	5,9	5,9	5,9	6,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	49,6	25	89	138
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	174	170	158

* Kostnad för el ingår i årsavgiften. Nyckeltal är omräknade tidigare år med hänsyn till detta.

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden nämnvärt.

Höjning av årsavgifterna med 10% per 2025-01-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 249	332 518	277 910	-105 353
Resultat disp enligt stämmobeslut			-105 353	105 353
Avsättning till fond för yttre underhåll		39 333	-39 333	
Årets resultat				-34 834
Belopp vid årets slut	99 249	371 851	133 224	-34 834

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	133 224
Årets resultat	-34 834
Totalt	98 390

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	39 400
Balanseras i ny räkning	58 990
Totalt	98 390

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 062 806	1 080 882
Övriga rörelseintäkter		0	27 933
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 062 806	1 108 815
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-737 074	-819 209
Personalkostnader	3	-82 981	-95 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-156 710	-156 710
Summa rörelsekostnader		-976 765	-1 071 716
Rörelseresultat		86 041	37 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 217	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 092	-142 452
Summa finansiella poster		-120 875	-142 452
Resultat efter finansiella poster		-34 834	-105 353
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-34 834	-105 353
Skatter			
Årets resultat		-34 834	-105 353

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 913 483	4 070 193
Summa materiella anläggningstillgångar		3 913 483	4 070 193
Summa anläggningstillgångar		3 913 483	4 070 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 425	47 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 780	77 284
Summa kortfristiga fordringar		74 205	124 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 673 412	1 526 234
Summa kassa och bank		1 673 412	1 526 234
Summa omsättningstillgångar		1 747 617	1 650 715
SUMMA TILLGÅNGAR		5 661 100	5 720 908

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 249	99 249
Fond fastighetsunderhåll		371 851	332 518
Summa bundet eget kapital		471 100	431 767
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		133 224	277 910
Årets resultat		-34 834	-105 353
Summa fritt eget kapital		98 390	172 557
Summa eget kapital		569 490	604 324
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	1 713 300	4 857 250
Summa långfristiga fordringar		1 713 300	4 857 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 143 950	19 000
Leverantörsskulder		42 637	65 460
Skatteskulder		2 734	15 373
Övriga skulder		17 706	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	171 283	159 501
Summa kortfristiga skulder		3 378 310	259 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 661 100	5 720 908

21

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	86 041	37 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	156 710	156 710
	<u>242 751</u>	<u>193 809</u>
Erhållen ränta	40 217	0
Erlagd ränta	-161 092	-142 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>121 876</u>	<u>51 357</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	50 276	2 818
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 974	1 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>166 178</u>	<u>55 581</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-19 000	-19 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-19 000</u>	<u>-19 000</u>
Årets kassaflöde	<u>147 178</u>	<u>36 581</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 526 234</u>	<u>1 489 653</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 673 412</u>	<u>1 526 234</u>

27

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	
- Stomme/fasad	100
- Garage/Carport	50
- Dörrar	50
- Fönster	50
Inventarier	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Arsavgift 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.

Arsavgifternas 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.

X

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	776 736	776 736
Intäkter Lokaler	195 682	193 912
Intäkter Garage	46 800	46 800
Intäkter Parkeringsplatser	2 400	2 400
Intäkter Hushållsel	40 616	60 514
Intäkter Pantsättningsavgifter	575	525
Öresutjämning	-3	-5
Summa	1 062 806	1 080 882

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsel	45 323	87 885
Värme	205 165	182 548
Vatten och avlopp	183 981	157 496
Städning	26 460	28 959
Sophämtning	26 866	26 161
Snöröjning	40 549	59 475
Trädgårdsskötsel	8 702	12 079
Reparation och underhåll av fastighet	36 185	109 273
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	46 844	46 844
Fastighetsförsäkringspremier	39 654	35 639
Ersättning till revisor	9 000	9 250
Redovisningstjänster	40 000	40 000
Bankkostnader	2 865	2 558
Kabel-TV	11 748	11 060
Föreningsavgifter	4 930	4 930
Övriga externa kostnader	8 802	5 052
Summa	737 074	819 209

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	65 400	75 450
Arbetsgivaravgifter	17 581	20 347
Summa	82 981	95 797

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 835 520	7 835 520
	<u>7 835 520</u>	<u>7 835 520</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 765 327	-3 608 617
-Årets avskrivning enligt plan	-156 710	-156 710
	<u>-3 922 037</u>	<u>-3 765 327</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 913 483	4 070 193
 Bokfört värde byggnader	 3 195 283	 3 332 043
Bokfört värde garage	718 200	738 150
	<u>3 913 483</u>	<u>4 070 193</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Datum för ränteändring	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken 774	2024-06-30	1,70%		1 343 700
Handelsbanken 838	rörligt	3,85%	1 343 700	
Handelsbanken 347	2025-09-30	4,82%	1 800 250	1 819 250
Handelsbanken 798	2026-09-30	1,81%	1 713 300	1 713 300
			<u>4 857 250</u>	<u>4 876 250</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-19 000	-19 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-3 124 950	-1 343 700
Kvarstående långfristig del			<u>1 713 300</u>	<u>3 513 550</u>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-1 713 300	-3 513 550
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			<u>0</u>	<u>0</u>

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	92 922	84 889
Övriga upplupna kostnader	71 111	69 112
Beräknat arvode för revision	7 250	5 500
	<u>171 283</u>	<u>159 501</u>

✕

Underskrifter

Katrineholm 2025-05-12



Lars Sjölin
Ordförande



Mirjana Radomir

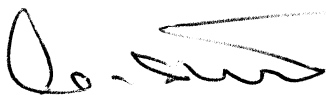
Romain Decoster



Håkan Finnberger



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-14



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 2024 - 31 december 2024

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.

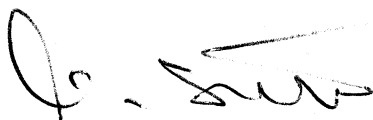
Jag tillstyrker därför

att balans- och resultaträkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm den 14 maj 2025



Urban Hielte

Av föreningen vald revisor