

Årsredovisning för

BRF Renen

718500-0457

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Tilläggsupplysningar
Underskrifter

1-3
4
5-6
7
8-11
12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Renen, 718500-0457 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-12-31.

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 en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Trappstädning har skötts av Katrineholms Städteknik AB. Utvändig städning samt enklare trädgårdsskötsel har skötts av Samhall AB. Snöröjning har skötts av Maskinring Sörmland Ekonomisk förening.

Vid årets slut var medlemsantalet 35 st fördelade på 29 st lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Mikael Jussila

Ledamöter

Peter Möller
Felicia Nguyen
Camilla Ramström

Suppleanter

Eva Jansson
Mikael Holma
Tina Zetterberg

Valberedning

Malin Lunde

Revisor

Lina André

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

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 14 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma den 2023-11-12 samt konstituerande styrelsemöte 2023-11-12 samt extra föreningsstämma 2024-01-18.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring vilket innebär att den enskilde medlemmen ej behöver ha detta tillägg i sin hemförsäkring.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Renen 6
Adress:	Vingåkersvägen 3 A-C
Byggår:	1955-56
Taxeringsvärde:	13 700 000 kr varav byggnadsvärde 9 992 000 kr
Total boyta:	1 673 m ²
Lokalyta:	224 m ²
Fastighetens areal:	1 340 m ²

Lägenhetsfördelning:	29 lägenheter samt 3 lokaler i en huskropp
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	12 st
Lokaler:	4 st

P-anläggning:	
P-plats utan el	11 st
Garage	6 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt förvaltningsavtal har tecknats med A-System AB från 2023-07-01.

Vid extra föreningsstämma 2024-01-18 beslutades att ändra räkenskapsår till kalenderår.

Vattenskada i lägenhet 3C efter läckande diskmaskin.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna har höjts med 10% från 2025-01-01.

Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

1989	Fasaderna kändes med tegel och tilläggsisolerades och samtliga balkonger byttes ut. Samtliga fönster och balkongpartier byttes till 3-glasfönster med utsidan klädd med aluminium. Byte entrépartier till nya av stål.
1999	Stambyte kök och badrum samt nya ytskikt i badrum. Montering nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter. Byte hela tegeltaket inklusive ny papp, läkt samt alla plåtdetaljer. Ommålning samtliga trapphus.
2007	Samtliga lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar samt byte till nytt låssystem.
2008	Byte samtliga garageportar.
2011	Installation av fiberkabel i samtliga lägenheter anslutet till Utsikt Nät AB.
2013	Besiktning av fastighetens elanläggning.
2014	Renovering tvättstugan. Byte kodlås samt tidsstyrning av låsning och ytterbelysning.
2016	Fastighetens värmeväxlare byttes.
2017	Byte termostatventiler och termostatkroppar i samtliga lägenheter, lokaler, garage och allmänna utrymmen. Takfoten målad.
2018	Radonmätning utförd.
2019	Byggnation av sophus.
2021	Stamhögtrycksspolning
2022	OVK

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	1 429 415	918 261	918 723	917 124
Resultat efter finansiella poster	214 907	47 138	85 088	21 405
Resultat i % av nettoomsättningen	15,0	5,1	9,0	2,0
Soliditet (%)	46,7	44,0	42,0	40,0
Balansomslutning	4 501 227	4 320 955	4 380 090	4 450 274
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	532	509	506	506
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	91%	93%	92%	71%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 308	1 362	1 398	1 434
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 154	1 201	1 233	1 265
Räntekänslighet (%)	2,5	2,7	2,8	2,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	102,1	50,9	71,5	37,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	182	164	172

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 625	541 433	1 251 212	46 144
Resultat disp enligt stämmobeslut			46 144	-46 144
Avsättning till fond för yttre underhåll		41 100	-41 100	
Årets resultat				214 907
Belopp vid årets slut	48 625	582 533	1 256 256	214 907

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	1 256 256
Årets resultat	214 907
Totalt	1 471 163

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	61 650
Balanseras i ny räkning	1 409 513
Totalt	1 471 163

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar. Innevarande räkenskapsår är förlängt till 18 månader.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 429 415	918 261
Övriga rörelseintäkter		22 289	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 451 704	918 261
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-983 374	-720 176
Personalkostnader	3	-75 534	-46 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 747	-50 498
Summa rörelsekostnader		-1 134 655	-817 171
Rörelseresultat		317 049	101 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 525	10 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 667	-64 395
Summa finansiella poster		-102 142	-53 952
Resultat efter finansiella poster		214 907	47 138
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		214 907	47 138
Skatter			-994
Årets resultat		214 907	46 144

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 218 213	3 293 960
Summa materiella anläggningstillgångar		3 218 213	3 293 960
Summa anläggningstillgångar		3 218 213	3 293 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 734	2 380
Övriga fordringar		28 100	447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 801	39 017
Summa kortfristiga fordringar		54 635	41 844
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 228 379	985 151
Summa kassa och bank		1 228 379	985 151
Summa omsättningstillgångar		1 283 014	1 026 995
SUMMA TILLGÅNGAR		4 501 227	4 320 955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 625	48 625
Fond fastighetsunderhåll		582 533	541 433
Summa bundet eget kapital		631 158	590 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 256 256	1 251 212
Årets resultat		214 907	46 144
Summa fritt eget kapital		1 471 163	1 297 356
Summa eget kapital		2 102 321	1 887 414
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	878 844	2 218 844
Summa långfristiga fordringar		878 844	2 218 844
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 310 000	60 000
Leverantörsskulder		34 112	22 178
Skatteskulder		2 916	15 993
Övriga skulder		6 978	7 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	166 056	109 410
Summa kortfristiga skulder		1 520 062	214 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 501 227	4 320 955

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01 2024-12-31</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	317 049	101 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	75 747	50 498
	<u>392 796</u>	<u>151 588</u>
Erhållen ränta	14 525	10 443
Erlagd ränta	-116 667	-64 395
Betald skatt	0	-994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>290 654</u>	<u>96 642</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-12 791	-4 521
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	55 365	-45 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>333 228</u>	<u>46 842</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-90 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-90 000</u>	<u>-60 000</u>
Årets kassaflöde	<u>243 228</u>	<u>-13 158</u>
Likvida medel vid årets början	<u>985 151</u>	<u>998 309</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 228 379</u>	<u>985 151</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:

Anläggningstillgångar	År
- Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Arsavgift per kvm upplåten med bostadstätt (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.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Medlemsavgifter	1 321 362	850 975
Intäkter Lokaler	47 700	30 900
Intäkter Garage	33 912	22 264
Intäkter Parkeringsplatser	22 286	14 124
Intäkter Överlåtelseavgifter	1 432	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	2 723	0
Öresutjämning	0	-2
Summa	1 429 415	918 261

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader *

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Hyra p-platser	23 460	15 120
Fastighetsel	63 360	37 367
Värme	304 705	201 236
Vatten och avlopp	179 487	107 479
Städning	39 950	28 200
Sophämtning	52 003	34 813
Snöröjning	60 416	58 457
Trädgårdsskötsel	29 932	7 322
Reparation och underhåll av fastighet	21 400	69 052
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	43 704	43 704
Fastighetsförsäkringspremier	60 262	34 288
Förbrukningsinventarier	3 550	640
Förbrukningsmaterial	11 762	0
Ersättningar till revisor	0	11 500
Redovisningstjänster	58 125	50 578
Bankkostnader	3 481	4 035
Kabel-TV	17 908	8 316
Föreningsavgifter	1 596	0
Övriga externa kostnader	8 273	8 069
Summa	983 374	720 176

* Byte av kontoplan innebär att siffrorna på vissa kontoslag inte är helt jämförbara mellan åren.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Styrelsearvoden	55 815	36 940
Arvode revisor	4 000	0
Sociala kostnader	15 719	9 557
Summa	75 534	46 497

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 114 849	5 114 849
	<u>5 114 849</u>	<u>5 114 849</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 820 889	-1 770 391
-Årets avskrivning enligt plan	-75 747	-50 498
	<u>-1 896 636</u>	<u>-1 820 889</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 218 213	3 293 960
 Bokfört värde byggnader	 3 153 213	 3 228 960
Bokfört värde mark	65 000	65 000
	<u>3 218 213</u>	<u>3 293 960</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-06-30</i>
Sörmlands Sparbank 545-1	rörligt	5,00%	938 844	1 028 844
Sörmlands Sparbank 387-8	2025-03-30	1,68%	1 250 000	1 250 000
			2 188 844	2 278 844
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-60 000	-60 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-1 250 000	0
Kvarstående långfristig del			878 844	2 218 844
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-878 844	-2 218 844
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-06-30</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000
Summa ställda säkerheter	4 140 000	4 140 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-06-30</i>
Upplupna arvoden och sociala kostnader	22 013	0
Upplupna räntekostnader	58	0
Förutbetalda intäkter	87 363	63 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 622	35 313
Beräknat arvode revision	0	11 000
	166 056	109 410

Underskrifter

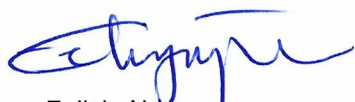
Katrineholm 2025-04-10



Mikael Jussila
Ordförande



Peter Möller



Felicia Nguyen



Camilla Ramström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
2025-05-06



Lina André
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen

Orgnr: 718500-0457

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Renen för förvaltningsåret 2023/2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2025- 05-06



Lina André
Förtroendevald revisor