

Årsredovisning för

BRF Penseln

718500-0580

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 63 st fördelade på 54 st lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Benny Strand

Ledamöter

Per Eriksson
Sven Eriksson
Monika Ermin
Dan Smedberg

Suppleant

Sandra Sveda

Valberedning

Carina Boman
Liliana Beloso

Revisor

Leif Segerdorff
Tomas Pettersson, ersättare

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

Under året har styrelsen beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit tolv protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2024-06-16.

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
Total boyta:	2 536 m ²
Lokalyta:	480 m ²
Fastighetens areal:	4 940 m ²
Lägenhetsfördelning:	54 st lägenheter fördelade på 2 huskroppar
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

Takrenovering slutförd av Byggsolid Sverige AB, kostnaden skrivs av på 40 år.

Ar 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 utbytta 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 fjärrvärmeanläggning, 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
2019	- Fiberinstallation, nya garageportar, nytt låssystem, ny trappbelysning A+B-husen, ny tvättmaskin i A-huset
2020	- Nytt staket, asfaltering, ny hyresgäst (Tassa In), serviceavtal Styrfab, nytt styrelserum
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
2023	- Nya tak på A-huset, B-huset och banklokalen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna har höjts med 3% från 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 032 514	1 876 780	1 806 036	1 837 478
Resultat efter finansiella poster	137 427	37 675	129 372	304 811
Resultat i % av nettoomsättningen	6,8	2,0	7,2	16,6
Soliditet (%)	30,7	29,6	36,3	34,9
Balansomslutning	12 447 707	12 464 892	10 053 121	10 087 326
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	702	653	635	618
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	88%	87%	89%	85%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 240	3 307	2 369	2 452
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 725	2 781	1 992	2 061
Räntekänslighet (%)	4,6	5,1	3,7	4,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	93	121	180
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	236	229	212

Nyckeltal tidigare år är omräknade med både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt per definition.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 250	1 315 475	2 256 895	37 675
Resultat disp enligt stämmobeslut			37 675	-37 675
Fondavsättning enligt stämmobeslut		39 867	-39 867	
Årets resultat				137 427
Belopp vid årets slut	77 250	1 355 342	2 254 703	137 427

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	2 254 703
Årets resultat	137 427
Totalt	2 392 130

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	52 600
Balanseras i ny räkning	2 339 530
Totalt	2 392 130

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	2 032 514	1 876 780
Övriga rörelseintäkter		0	30 152
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		2 032 514	1 906 932
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 296 954	-1 452 339
Personalkostnader	3	-66 718	-57 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-295 733	-238 518
Summa rörelsekostnader		-1 659 405	-1 748 611
Rörelseresultat		373 109	158 321
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 682	-120 690
Summa finansiella poster		-235 682	-120 646
Resultat efter finansiella poster		137 427	37 675
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		137 427	37 675
Skatter			
Årets resultat		137 427	37 675

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		500 000	500 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 176 791	9 547 680
Inventarier, verktyg och installationer	5	127 200	159 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 303 991	9 706 680
Summa anläggningstillgångar		10 803 991	10 206 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		183 552	225 834
Övriga fordringar		0	2 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 294	19 235
Summa kortfristiga fordringar		204 846	247 545
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 438 870	2 010 667
Summa kassa och bank		1 438 870	2 010 667
Summa omsättningstillgångar		1 643 716	2 258 212
SUMMA TILLGÅNGAR		12 447 707	12 464 892

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		77 250	77 250
Fond fastighetsunderhåll		1 355 342	1 315 475
Summa bundet eget kapital		1 432 592	1 392 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 254 703	2 256 895
Årets resultat		137 427	37 675
Summa fritt eget kapital		2 392 130	2 294 570
Summa eget kapital		3 824 722	3 687 295
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	4 247 025	7 341 717
Summa långfristiga fordringar		4 247 025	7 341 717
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 970 692	1 045 452
Leverantörsskulder		115 829	77 101
Skatteskulder		3 855	913
Övriga skulder		5 983	30 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	279 601	281 619
Summa kortfristiga skulder		4 375 960	1 435 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 447 707	12 464 892

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	373 109	158 321
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	295 733	238 518
	<u>668 842</u>	<u>396 839</u>
Erhållen ränta	0	44
Erlagd ränta	<u>-235 682</u>	<u>-120 690</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 160	276 193
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	42 699	-145 581
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>14 840</u>	<u>-6 452</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 699	124 160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-893 044</u>	<u>-1 875 147</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-893 044	-1 875 147
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-169 452</u>	<u>2 380 548</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 452	2 380 548
Årets kassaflöde	-571 797	629 561
Likvida medel vid årets början	2 010 667	1 381 106
Likvida medel vid årets slut	1 438 870	2 010 667

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	67
- Tak	40
- Markanläggningar	20
- Övriga byggnadskomponenter	10
- Fiberinstallation	10
- Maskiner och inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift 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.

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 (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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	1 780 956	1 655 338
Intäkter Lokaler	176 940	147 555
Intäkter Garage	12 000	13 610
Intäkter Parkeringsplatser	47 635	49 435
Intäkter Överlåtelseavgifter	2 864	2 624
Intäkter Pantsättningsavgifter	1 148	2 100
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	10 971	6 118
Summa	2 032 514	1 876 780

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsel	82 158	126 349
Värme	393 375	390 405
Vatten och avlopp	239 370	194 579
Städning	60 600	60 600
Sophämtning	53 763	48 957
Snöröjning	19 827	39 235
Trädgårdsskötsel	2 572	15 296
Reparation och underhåll av fastighet	156 707	305 085
Serviceavtal	68 094	62 592
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	59 477	59 477
Fastighetsförsäkringspremier	58 809	52 909
Förbrukningsinventarier	4 874	885
Förbrukningsmaterial	6 693	11 548
Redovisningstjänster	53 750	54 196
Bankkostnader	3 935	3 691
Kabel-TV	22 680	16 008
Övriga externa kostnader	10 270	10 527
Summa	1 296 954	1 452 339

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	54 700	44 950
Ersättning till revisor	3 500	3 500
Sociala kostnader	8 518	9 304
Summa	66 718	57 754

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 798 605	12 847 353
-Årets nyanskaffningar	2 768 191	76 105
-Pågående om- och tillbyggnation	-1 875 147	1 875 147
	<u>15 691 649</u>	<u>14 798 605</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 250 925	-5 044 207
-Årets avskrivning enligt plan	-263 933	-206 718
	<u>-5 514 858</u>	<u>-5 250 925</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 176 791	9 547 680
Bokfört värde byggnader	10 043 190	9 405 136
Bokfört värde markanläggningar	133 601	142 544
	<u>10 176 791</u>	<u>9 547 680</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	405 020	405 020
	<u>405 020</u>	<u>405 020</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-246 020	-214 220
-Årets avskrivning enligt plan	-31 800	-31 800
	<u>-277 820</u>	<u>-246 020</u>
Redovisat värde vid årets slut	127 200	159 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Handelsbanken 295696

<i>Långivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Handelsbanken 50982	2024-12-30	1,65%		936 000
Handelsbanken 96944	2025-12-01	1,35%	1 415 992	1 430 744
Handelsbanken 239564	2025-12-01	4,45%	2 450 000	2 500 000
Handelsbanken 130776	2026-09-30	1,59%	2 002 725	2 023 425
Handelsbanken 175424	2027-06-30	4,30%	780 000	788 000
Handelsbanken 241846	2028-12-30	3,58%	693 000	709 000
Handelsbanken 295696	2029-12-30	3,59%	876 000	
			8 217 717	8 387 169
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-169 452	-169 452
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-3 801 240	-876 000
Kvarstående långfristig del			4 247 025	7 341 717
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-4 247 025	-7 341 717
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<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

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	1 681	6 334
Förutbetalda intäkter	173 291	168 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 629	106 498
	279 601	281 619

Underskrifter

Katrineholm 2025- 04-15

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 2025- 04-16

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 2024 räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 ersättningsskyldig 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 2025-04-16



Leif Segerdorff
Förtroendevald revisor