

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Dimman

716421-3170



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dimman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rimbo-Tomta 7:3	1991	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 270 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

5 st 6 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Rose-Marie Lennartsdotter Lönn	Ordförande
Jonas Granström	Styrelseledamot
Kenth Johnsson	Styrelseledamot
Marcus Tapaninen	Styrelseledamot
Camilla Löfberg	Suppleant
Mikael Axelsson	Suppleant

Valberedning

Pentti Lehtonen och Henry Nordin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Åsa Sandberg	Revisor	Rimbo Redovisningsbyrå
Madeleine Bengtsberg	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 51 445 kronor. Reparation enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 53 043 kronor.

Övriga uppgifter

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013 (intervall vart 10:e år).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 32 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 719 906	1 721 612	1 727 199	1 722 945
Resultat efter fin. poster	267 136	360 700	49 340	93 222
Soliditet (%)	14	11	11	10
Yttre fond	1 109 082	809 082	1 050 689	750 689
Taxeringsvärde	27 648 000	22 870 000	22 870 000	22 870 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	756	757	757
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,6	99,5	99,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 885	7 039	7 194	7 343
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 885	7 039	7 194	7 343
Sparande per kvm totalyta, kr	242	319	361	309
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	89	72	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	2,32	1,77	1,75
Räntekänslighet (%)	9,09	9,31	9,50	19,38

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	2 045 998	-	-	2 045 998
Fond, yttre underhåll	809 082	-	300 000	1 109 082
Balanserat resultat	-855 646	360 700	-300 000	-794 945
Årets resultat	360 700	-360 700	267 136	267 136
Eget kapital	2 360 135	0	267 136	2 627 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-794 945
Årets resultat	267 136
Totalt	-527 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-53 043
Balanseras i ny räkning	-774 766
	-527 809

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 719 906	1 721 612
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 239
Summa rörelseintäkter		1 719 906	1 722 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-625 691	-644 488
Övriga externa kostnader	8	-82 185	-74 770
Personalkostnader	9	-67 936	-43 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 428	-229 428
Summa rörelsekostnader		-1 005 240	-992 496
RÖRELSERESULTAT		714 666	730 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 933	4 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-523 463	-374 390
Summa finansiella poster		-447 530	-369 655
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		267 136	360 700
ÅRETS RESULTAT		267 136	360 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 644 168	15 873 596
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 644 168	15 873 596
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 644 168	15 873 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 402	0
Övriga fordringar	12	1 003	21 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 947	37 971
Summa kortfristiga fordringar		84 352	59 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 825 667	2 701 617
Summa kassa och bank		2 825 667	2 701 617
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 910 019	2 760 894
SUMMA TILLGÅNGAR		18 554 187	18 634 490

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 045 998	2 045 998
Fond för yttre underhåll		1 109 082	809 082
Summa bundet eget kapital		3 155 080	2 855 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-794 945	-855 646
Årets resultat		267 136	360 700
Summa fritt eget kapital		-527 809	-494 945
SUMMA EGET KAPITAL		2 627 271	2 360 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 329 506	15 629 506
Summa långfristiga skulder		10 329 506	15 629 506
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 300 000	350 000
Leverantörsskulder		35 123	48 088
Skatteskulder		24 071	25 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	238 216	220 826
Summa kortfristiga skulder		5 597 410	644 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 554 187	18 634 490

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	714 666	730 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	229 428	229 428
	944 094	959 783
Erhållen ränta	46 953	4 735
Erlagd ränta	-527 373	-351 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 673	612 584
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 906	-12 246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 471	-184 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 050	415 959
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	124 050	65 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 701 617	2 635 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 825 667	2 701 617

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dimman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,0 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 718 808	1 718 808
Övriga intäkter	1 098	2 804
Summa	1 719 906	1 721 612

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga rörelseintäkter	0	1 239
Summa	0	1 239

NOT 4, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	51 445	53 967
Summa	51 445	53 967

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	53 043	132 903
Summa	53 043	132 903

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Vatten	202 037	164 393
Sophämtning	64 637	59 479
Summa	266 674	223 872

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	75 887	74 419
Fastighetsskatt	178 642	159 327
Summa	254 529	233 746

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	0	3 247
Övriga förvaltningskostnader	23 746	18 020
Juridiska kostnader	3 750	2 500
Revisionsarvoden	5 875	3 750
Ekonomisk förvaltning	48 814	47 253
Summa	82 185	74 770

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	57 300	36 000
Löner, arbetare	1 989	0
Sociala avgifter	8 647	7 810
Summa	67 936	43 810

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	523 297	374 335
Övriga räntekostnader	166	55
Summa	523 463	374 390

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 499 274	19 499 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 499 274	19 499 274
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 625 678	-3 396 250
Årets avskrivning	-229 428	-229 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 855 106	-3 625 678
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 644 168	15 873 596
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>279 000</i>	<i>279 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 490 000	16 954 000
Taxeringsvärde mark	10 158 000	5 916 000
Summa	27 648 000	22 870 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 003	21 306
Summa	1 003	21 306

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	502	1 102
Försäkringspremier	26 013	24 913
Förvaltning	12 451	11 956
Inkomsträntor	28 981	0
Summa	67 947	37 971

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Roslagens Sparbank	2027-11-15	4,38 %	4 385 000	4 435 000
Roslagens Sparbank	2025-05-15	4,74 %	5 150 000	5 350 000
Roslagens Sparbank	2026-10-30	1,46 %	6 094 506	6 194 506
Summa			15 629 506	15 979 506
Varav kortfristig del			5 300 000	350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 879 506 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Utgiftsräntor	43 282	47 192
Löner	51 700	30 400
Förutbetalda avgifter/hyror	143 234	143 234
Summa	238 216	220 826

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	21 033 000	21 033 000

Underskrifter

Rimbo 2024-10-16

Ort och datum

Rose-Marie Lennartsdotter Lönn

Rose-Marie Lennartsdotter Lönn
Ordförande

Jonas Granström

Jonas Granström
Styrelseledamot

Kent Johnsson

Kent Johnsson
Styrelseledamot

Marcus Tapaninen

Marcus Tapaninen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 10 - 22

Åsa Sandberg

Rimbo Redovisningsbyrå
Åsa Sandberg
Revisor

Bostadsrättsföreningen Dimman
(716421-3170)

REVISIONSBERÄTTELSE

Verksamheten avser 2023-07-01--2024-06-30.

Undertecknad, som valdes till revisor av föreningsstämman, får härmed avge följande revisionsberättelse.

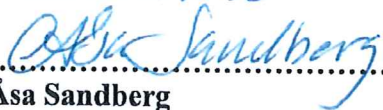
Revisionen har utförts enligt god redovisningssed. Det innebär att revisionen är planerad och genomförd för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Verksamheten har ett överskott på 267 136 Kronor enligt resultaträkningen.

Med hänsyn till ovanstående föreslår jag därför föreningsstämman, att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

RIMBO 2024-10-22


.....
Åsa Sandberg
Rimbo Redovisningsbyrå HB
Revisor

