Årsredovisning 2025 - 2026
Brf Dimman

716421-3170



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dimman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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. 15**

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rimbo-Tomta 7:3 bebyggdes 1991	1991	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 19 småhus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 270 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Rose-Marie Lennartsdotter Lönn	Ordförande
Jonas Granström	Kassör
Kenth Sigurd Johnsson	Styrelseledamot
Mikael Axelsson	Sekreterare
Camilla Löfberg	Suppleant
Vincent Lindström	Suppleant

Valberedning

Pentti Lehtonen, Henry Nordin, Malin Lindström

Firmateckning

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

Revisorer

Åsa Sandberg Revisor Rimbo redovisningsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Styrelsen håller på att ta fram en ny underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 79 370 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 10 878 kronor.

Övriga uppgifter

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2024 (intervall vart 10:e år).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 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 2026 uppgår till 5 920 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	1 728 697	1 723 709	1 719 906	1 721 612
Resultat efter fin. poster	366 499	96 232	267 136	360 700
Soliditet (%)	15	15	14	11
Yttre fond	1 656 039	1 356 039	1 109 082	809 082
Taxeringsvärde	27 648 000	27 648 000	27 648 000	22 870 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	766	758	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	100,0	100,0	99,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 577	6 731	6 885	7 039
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 577	6 731	6 885	7 039
Sparande / kvm totalyta, kr	279	143	242	319
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	106	101	89	72
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	3,30	3,31	2,32
Räntekänslighet (%)	8,65	8,79	9,09	9,31

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

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	2 045 998	-	-	2 045 998
Fond, yttre underhåll	1 356 039	-	300 000	1 656 039
Balanserat resultat	-774 766	96 232	-300 000	-978 534
Årets resultat	96 232	-96 232	366 499	366 499
Eget kapital	**2 723 503**	**0**	**366 499**	**3 090 002**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-978 534
Årets resultat	366 499
Totalt	**-612 035**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 878
Balanseras i ny räkning	-901 157
	-612 035

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 720 692	1 723 709
Övriga rörelseintäkter	3	90 602	-1
Summa rörelseintäkter		**1 811 294**	**1 723 708**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-654 392	-779 939
Övriga externa kostnader	9	-74 544	-76 502
Personalkostnader	10	-72 285	-71 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 428	-229 428
Summa rörelsekostnader		**-1 030 650**	**-1 157 786**
RÖRELSERESULTAT		**780 644**	**565 922**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 874	40 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-431 019	-510 056
Summa finansiella poster		**-414 145**	**-469 690**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**366 499**	**96 232**
ÅRETS RESULTAT		**366 499**	**96 232**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	15 185 312	15 414 740
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 185 312**	**15 414 740**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 185 312**	**15 414 740**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 701
Övriga fordringar	13	782	1 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 622	51 635
Summa kortfristiga fordringar		**46 404**	**60 353**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 069 971	2 840 127
Summa kassa och bank		**3 069 971**	**2 840 127**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 116 375**	**2 900 480**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 301 687**	**18 315 220**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 045 998	2 045 998
Fond för yttre underhåll		1 656 039	1 356 039
Summa bundet eget kapital		**3 702 037**	**3 402 037**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-978 534	-774 766
Årets resultat		366 499	96 232
Summa fritt eget kapital		**-612 035**	**-678 534**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 090 002**	**2 723 503**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 785 000	14 929 506
Summa långfristiga skulder		**8 785 000**	**14 929 506**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 144 506	350 000
Leverantörsskulder		34 040	52 428
Skatteskulder		18 117	27 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	230 022	232 374
Summa kortfristiga skulder		**6 426 685**	**662 211**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 301 687**	**18 315 220**

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**780 644**	**565 922**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	229 428	229 428
	1 010 072	**795 350**
Erhållen ränta	23 427	55 113
Erlagd ränta	-429 039	-520 230
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**604 461**	**330 233**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 395	9 252
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 012	24 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**579 844**	**364 460**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-350 000**	**-350 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**229 844**	**14 460**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 840 127**	**2 825 667**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 069 971**	**2 840 127**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dimman är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 10 425 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

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	1 718 808	1 718 808
Övriga intäkter	1 884	4 901
Summa	**1 720 692**	**1 723 709**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Vidarefakturering	1 509	0
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Försäkringsersättning	89 093	0
Summa	**90 602**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel	0	1 509
Energideklaration	0	40 625
Summa	**0**	**42 134**

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Reparationer	73 662	50 167
Rep försäkringskada	5 708	127 957
Summa	**79 370**	**178 124**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Planerat underhåll	10 878	0
Summa	**10 878**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Vatten	231 588	229 241
Sophämtning	64 639	65 426
Summa	**296 227**	**294 667**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	76 982	76 848
Fastighetsskatt	190 935	188 166
Summa	**267 917**	**265 014**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	1 195	348
Revisionsarvoden	5 875	5 875
Övriga förvaltningskostnader	21 399	22 877
Ekonomisk förvaltning	46 076	47 402
Summa	**74 544**	**76 502**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	58 800	58 500
Sociala avgifter	13 485	13 417
Summa	**72 285**	**71 917**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	430 796	510 056
Övriga räntekostnader	223	0
Summa	**431 019**	**510 056**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 499 274	19 499 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**19 499 274**	**19 499 274**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 084 534	-3 855 106
Årets avskrivning	-229 428	-229 428
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 313 962**	**-4 084 534**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**15 185 312**	**15 414 740**
I utgående restvärde ingår mark med	*279 000*	*279 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 490 000	17 490 000
Taxeringsvärde mark	10 158 000	10 158 000
Summa	**27 648 000**	**27 648 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	782	1 017
Summa	**782**	**1 017**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Försäkringspremier	26 154	26 151
Förvaltning	11 788	11 250
Inkomsträntor	7 680	14 234
Summa	**45 622**	**51 635**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-06-30	SKULD 2026-06-30	SKULD 2025-06-30
Roslagens Sparbank	2027-11-15	4,38 %	4 285 000	4 335 000
Roslagens Sparbank	2030-05-15	3,20 %	4 750 000	4 950 000
Roslagens Sparbank	2026-10-30	1,46 %	5 894 506	5 994 506
Summa			**14 929 506**	**15 279 506**
Varav kortfristig del			6 144 506	350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 179 506 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Utgiftsräntor	35 088	33 108
Löner	51 700	51 700
Uppl kostn renhållningsavg	0	4 332
Förutbetalda avgifter/hyror	143 234	143 234
Summa	**230 022**	**232 374**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	21 033 000	21 033 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början på september 2026 installeras digitala vattenmätare i alla lägenheter. Vi är ålagda från kommunen att mäta radonhalten i alla föreningens hus. Detta kommer att ske hösten 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-09-17.

Rimbo, 26-10-04
Ort och datum

Eva Rose-Marie Lennartsdotter Lönn
Ordförande

Jonas Granström
Kassör

Mikael Axelsson
Sekreterare

Kenth Sigurd Johnsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 26-10-04

Rimbo redovisningsbyrå
Åsa Sandberg
Revisor

Bostadsrättsföreningen Dimman
(716421-3170)

REVISIONSBERÄTTELSE

Verksamheten avser 2025-07-01--2026-06-30.

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 366 499 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 2026- 10-04
Åsa Sandberg
.....
Åsa Sandberg
Rimbo Redovisningsbyrå HB
Revisor