

Årsredovisning för

Brf Dressinen i Rimbo

769639-0199

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dressinen i Rimbo, 769639-0199, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Brf Dressinen i Rimbo är en äkta bostadsrättsförening som äger fastigheterna Penseln 2 och Penseln 3 på mark med äganderätt. Föreningen består av 32 st radhus med bostadsrätt och inga lokaler.

Föreningen är inte del av en samfällighet nu men kommer att bli det i framtiden när området börjar bli klart.

En underhållsplan för Brf Dressinen i Rimbo har inte upprättats än.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen drevs fram till avräkningsdatum 30 september av en interim/byggstyrelse. Vid Extrastämma i december valdes en ny styrelse bestående av sex motiverade medlemmar boende i föreningens lägenheter. Det praktiska överlämnandet skedde senare i december. För den praktiska driften 1 okt till 31 december ansvarade Credentias projektutvecklingschef utefter avtal som tecknats av interimstyrelsen.

Föreningens tre byggnader och lägenheter i byggetapp 2 - Stinsen - har färdigställts under året, av Credentia som haft Totalentreprenadsavtal. Slutbesiktningar har skett; Den inre i etapp Stinsen var klar i februari och den yttre av fasader och mark hela området så sent som i september, försenad av den yttre målningens färdigställande. Innan året var slut hade Credentia enligt önskemål också jämnat till den markyta "Gröningen" som i framtiden ska bli park och fler bostäder.

Under året har nio lägenheter sålts och föreningen ökat med 14 nya medlemmar. Kvarvarande sju lägenheter varav två är visningslägenheter, har Credentia köpt enligt avtal. Således har föreningen inga osålda lägenheter. En 2:a handsuthyrning har skett. Pga det rådande läget fick interimstyrelsen sänka upplåtelseavgifter med nära 4,7 milj kr och den totala anskaffningssumman justerades ned till nära 130 milj kr i och med en motsvarande lägre totalentreprenadskostnad. Föreningens lån kunde i september glädjande låsas till under 3 %, vilket var det lägsta på länge och genererade ett bättre utgångsläge efter avräkningsdagen.

Månadsavgifterna har kunnat hållas kvar samma nivå som 2023 men vattenavgifterna höjdes 2024 av kommunen med runt 30%.

Under hösten övergick sophanteringen till 2 st s k Moloker. Varannanveckotömning fick ganska omgående uppgraderas till varje-veckotömning för att klara behovet i området. Målet är att alla ska kunna sortera sitt avfall bättre för att bättre klara av miljömålen.

Mål och planer

Föreningen har som mål att erbjuda alla medlemmar ett trivsamt och tryggt boende samt sköta fastigheten på bästa ekonomiska och miljömässigt hållbara sätt. För tryggheten har redan beslut tagits att gå med i Polisens och försäkringsbolagens Grannsamverkan. För ekonomin har föreningen ambitioner att både samverka med grannföreningar samt sköta en hel del fastighets- och trädgårdsskötsel med egna insatser.

Att ta vara på medlemmars kunskande och intressen är en nyckel till engagemang och trivsel. Träd och buskar kommer också planteras och bidra till mer grönska som en del av Credentias åtagande.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	583 759	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-77 835	-	-	-
Soliditet, %	71	45	5	100
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	152	-	-	-
Skuldsättning per kvm	9 618	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	9 618	-	-	-
Sparande per kvm	33	-	-	-
Räntekänslighet	63	-	-	-
Energikostnad per kvm	17	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	100	-	-	-

Avräkningsdag i förhållande till den byggande entreprenören var den 30 september 2024, varför resultaträkningens poster härrör från perioden oktober-december. De nyckeltal för 2024 som baseras på poster i resultaträkningen kan därför inte direkt jämföras med motsvarande nyckeltal som beräknats på helårsbasis.

Upplysning vid förlust

Föreningen är nybildad och fastigheten nybyggd och den ekonomiska plan gjordes när ränteläget var på en lägre nivå. Efter att styrelsen tillträtt efter överlämnandet från den byggande entreprenören har beslut om en höjning av avgifterna på 4% per 2025-04-01 tagits. Styrelsen håller noggran koll på utvecklingen och arbetar för att säkerställa framtida långsiktig finansiering av föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	51 877 500		
Insättning medlemsinsatser	41 052 500		
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-77 835
Vid årets slut	92 930 000		-77 835

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -77 835 behandlas enligt följande:	
årets resultat	-77 835
Totalt	-77 835
disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	48 000
balanseras i ny räkning	-125 835
Summa	-77 835

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	583 759	-
Övriga rörelseintäkter	3	1 313	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		585 072	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-144 973	-
Övriga externa kostnader	5	-15 800	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-204 802	-
Summa rörelsekostnader		-365 575	-
Rörelseresultat		219 497	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 332	-
Summa finansiella poster		-297 332	-
Resultat efter finansiella poster		-77 835	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-77 835	-
Skatter			
Årets resultat		-77 835	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	129 700 198	27 582 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	82 315 489
Summa materiella anläggningstillgångar		129 700 198	109 897 757
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		129 700 198	109 947 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 136	5 425 500
Summa kortfristiga fordringar		13 136	5 425 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		299 192	214 083
Summa kassa och bank		299 192	214 083
Summa omsättningstillgångar		312 328	5 639 583
SUMMA TILLGÅNGAR		130 012 526	115 587 340

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 930 000	51 877 500
Summa bundet eget kapital		92 930 000	51 877 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-77 835	-
Summa fritt eget kapital		-77 835	-
Summa eget kapital		92 852 165	51 877 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	36 562 000	-
Summa långfristiga skulder		36 562 000	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		370 400	-
Leverantörsskulder		63 214	28 193
Skatteskulder		31 872	-
Övriga skulder		5 321	63 618 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 554	62 999
Summa kortfristiga skulder		598 361	63 709 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 012 526	115 587 340

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 efter finansiella poster	-77 835	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	204 802	
	126 967	
Betald skatt	31 872	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	158 839	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 449 499	-4 991 004
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	99 576	75 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 707 914	-4 915 158
Investeringsverksamheten		
Byggnad & mark	-102 322 732	
Avyttring av dotterföretag	50 000	
Förändring pågående arbeten	82 315 489	-28 792 678
Inbetalda medlemsinsatser	41 052 500	47 542 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	21 095 257	18 749 822
Finansieringsverksamheten		
Byggnadskreditiv		-49 867 486
Upptagna lån/lösen revers	-27 718 062	33 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 718 062	-16 817 486
Årets kassaflöde	85 109	-2 982 822
Likvida medel vid årets början	214 083	3 196 905
Likvida medel vid årets slut	299 192	214 083

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

$$\frac{\text{Årsavgift}}{\text{kvm upplåten med bostadsrätt}}$$

Skuldsättning per kvm

$$\frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{totala kvm}}$$

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

$$\frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{kvm upplåten med bostadsrätt}}$$

Sparande per kvm

$$\frac{\text{Justerat resultat}}{\text{totala kvm}}$$

Räntekänslighet

$$\frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{årsavgifter}}$$

Energikostnad per kvm

$$\frac{\text{Kostnad för värme, el och vatten}}{\text{totala kvm}}$$

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

$$\frac{\text{Årsavgifter}}{\text{total rörelseintäkt}}$$

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	518 461	
Vattendebitering	65 295	
Övrigt	3	
Totalt	583 759	

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övrigt	1 313	
Summa	1 313	

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten	63 467	
Städning och renhållning	10 931	
Övriga fastighetskostnader	1 895	
Fastighetsförsäkring	68 680	
Totalt	144 973	

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 000	
Övriga förvaltningskostnader	800	
Summa	15 800	

Not 6 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 582 268	27 582 268
-Nyanskaffningar	102 322 732	
	129 905 000	27 582 268
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-204 802	
	-204 802	
Redovisat värde vid årets slut	129 700 198	27 582 268

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	370 400
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	36 562 000
	36 932 400

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 025 000	37 025 000

Underskrifter

Norrtälje det datum som framgår av den digitala underskriften.

Staffan Bohm
Styrelseordförande

Anders Bergström

Johanna Hornstrand

Jonas Wadin

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften.

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dressinen i Rimbo

Org.nr 769639-0199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dressinen i Rimbo för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dressinen i Rimbo för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende