

Årsredovisning
för
Brf Tranan i Rimbo

769634-9344

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Tranan i Rimbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tranan i Rimbo bildades 2017-06-27. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tranan 2 & 3 och föreningen består av 19 st lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Rimbo, Norrtälje kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har justerat ned månadsavgiften i december (engångsbelopp) med totalt 40 000. 3 st överlåtelse har skett under 2025.

Löpande reparationsarbeten har gjorts med kr 18 885 under året, avser tvättstugan samt Energideklaration.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att sänka månadsavgifterna fr.o.m. januari 2026 med 5,79%, trots denna justering beräknar föreningen med att redovisa överskott för 2026.

Styrelsen 2025

Ann-charlotte Dahlin	Ordförande
Per Selenius	Ledamot
Elliot Isaksson	Ledamot
Patrick Söderlund	Ledamot
Linda Alm	Suppleant

Flerårsöversikt (tusental)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 187,22	1 224,60	1 062,25	756,93	751,60
Resultat efter finansiella poster	153,30	242,29	-2,44	-305,97	-142,40
Soliditet (%)	67,37	66,30	66,35	66,12	66,25
Bostadsyta, kvm	0,74	0,74	0,74	0,00	0,00
Årsavgift per kvm					
bostadsrättsyta, kr	1,56	1,67	1,44	0,00	0,00
Lån per kvm bostadsyta, kr	12,54	12,64	12,81	0,00	0,00
Amortering per kvm					
bostadsrättsyta, kr	0,14	0,14	0,14	0,00	0,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	0,47	0,37	0,46	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	8,03	7,85	8,91	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0,37	0,45	0,45	0,00	0,00
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	98,00	97,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till och redovisas fr.o.m. 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 555 000	211 550	-648 601	242 294	19 360 243
Disposition av föregående års resultat:		41 000	201 294	-242 294	0
Årets resultat				153 296	153 296
Belopp vid årets utgång	19 555 000	252 550	-447 307	153 296	19 513 539

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-447 307
årets vinst	153 296
	-294 011
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	43 000
i ny räkning överföres	-337 011
	-294 011

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 187 223	1 224 596
Övriga rörelseintäkter	3	9	179 194
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 187 232	1 403 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-366 933	-455 346
Övriga externa kostnader	5	-93 793	-86 808
Personalkostnader	6	-5 435	-4 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 332	-208 332
Summa rörelsekostnader		-674 493	-754 562
Rörelseresultat		512 739	649 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 445	-406 934
Summa finansiella poster		-359 443	-406 934
Resultat efter finansiella poster		153 296	242 294
Resultat före skatt		153 296	242 294
Årets resultat		153 296	242 294

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 130 986	28 339 318
Summa materiella anläggningstillgångar		28 130 986	28 339 318
Summa anläggningstillgångar		28 130 986	28 339 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 239	18 522
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 040	47 143
Summa kortfristiga fordringar		45 281	65 665
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		788 491	797 398
Summa kassa och bank		788 491	797 398
Summa omsättningstillgångar		833 772	863 063
SUMMA TILLGÅNGAR		28 964 758	29 202 381

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 555 000	19 555 000
Fond för yttre underhåll		252 550	211 550
Summa bundet eget kapital		19 807 550	19 766 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-447 307	-648 600
Årets resultat		153 296	242 294
Summa fritt eget kapital		-294 011	-406 306
Summa eget kapital		19 513 539	19 360 244
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 067 820	6 202 512
Summa långfristiga skulder		3 067 820	6 202 512
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 235 947	3 201 563
Leverantörsskulder		28 763	315 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 689	122 428
Summa kortfristiga skulder		6 383 399	3 639 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 964 758	29 202 381

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		153 296	242 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		208 332	208 332
Betald skatt		-2	48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		361 626	450 674
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 283	-624
Förändring av kortfristiga fordringar		16 103	-20 830
Förändring av leverantörsskulder		-286 871	311 884
Förändring av kortfristiga skulder		-3 740	-65 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten		91 401	675 898
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-100 308	-100 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 308	-100 308
Årets kassaflöde		-8 907	575 590
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		797 398	221 809
Likvida medel vid årets slut		788 491	797 399

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Fastighetslån

Lån med rörlig (3 mån) ränta och lån som förfaller inom ett år från balansdagen samt amorteringar tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Bostadsyta, kvm

Det totala antalet kvadratmeter bostadsyta som föreningen tar ut avgift för.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr

Årsavgift tas ut för boytor som upplåts med bostadsrätt, samt inkluderar i denna nyckeltalsdefinition även energikostnader (vatten/el).

Lån per kvm bostadsyta, kr

Räntebärande skulder på balansdagen delas med det totala antalet kvadratmeter bostadsyta.

Amortering per kvm bostadsrättsyta, kr

Summan av årets amorteringar delas med det totala antalet kvadratmeter bostadsyta.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter (inkl. vatten/el).

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar samtliga energikostnader som betalas av föreningen - även kostnader som vidaredebiteras medlemmarna ska ingå. Föreningens energikostnad består av kostnader för vatten och el. Årskostnaden divideras med det totala antalet kvadratmeter boyta.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter inklusive eventuella driftskostnader som debiteras medlemmarna avseende förbrukning/yta upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	996 332	1 036 332
Hyror garage och parkeringsplatser	29 000	27 400
Utdebitering vattenkostnader	137 496	137 820
Utdebitering elkostnader	64 867	63 258
Moms på el och va	-40 472	-40 215
Öresutjämning	0	-1
	1 187 223	1 224 594

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Reglering Norrtälje Energi AB, feldebiterad elkostnad 2018-2024	0	464 049
EI- och avgiftsjustering 15 000/lgh x 19 enligt styrelsebeslut	0	-285 000
Andrahandsuthyrn/pant- o överlåtelseavg./övrigt	9	145
	9	179 194

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnader	164 464	183 810
Vatten	150 925	149 290
Sophämtning	33 241	31 416
Snöröjning/sandning/sopning	17 486	49 920
Övrig fastighetsservice	0	21 992
Reparationer/underhåll	19 652	40 921
Fastighetsförsäkring	21 637	18 212
Avgår moms på debiterad el och vattenkostnader	-40 472	-40 215
	366 933	455 346

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	5 650	11 919
Datakommunikation	2 072	2 034
Ersättning till revisor	10 669	8 925
Ekonomisk förvaltning	43 126	36 250
Bankkostnader	1 809	3 385
Övriga administrationskostnader	10 056	9 136
Övriga externa kostnader	411	159
Styrelsearvoden	20 000	15 000
	93 793	86 808

Not 6 Personalkostnader/medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arbetsgivaravgifter på styrelsearvoden	5 435	4 076
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	5 435	4 076

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 486 000	29 486 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 486 000	29 486 000
Ingående avskrivningar	-1 146 682	-938 350
Årets avskrivningar	-208 332	-208 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 355 014	-1 146 682
Utgående redovisat värde	28 130 986	28 339 318
Bokfört värde byggnader	23 644 986	23 853 318
Bokfört värde mark	4 486 000	4 486 000
	28 130 986	28 339 318

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 303 767 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen, hela beloppet förfaller till betalning inom fem år från balansdagen.

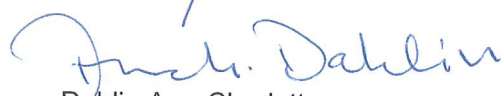
	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Roslagens Sparbank 655567342-2, ränta 3,35% ffd 2027-08-15	3 101 256	3 134 692
Roslagens Sparbank 655567361-2, ränta 4,77% ffd 2026-08-15	3 101 256	3 134 692
Roslagens Sparbank 655567120-2, ränta 3,11% 3 mån rörligt	3 101 255	3 134 691
	9 303 767	9 404 075
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld, Roslagens Sparbank	-6 235 947	-3 201 563
	-6 235 947	-3 201 563


Not 9 Ställda säkerheter

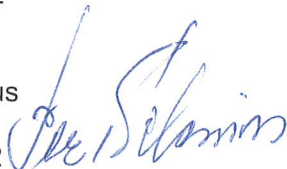
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 031 000	10 031 000
	10 031 000	10 031 000


Årsredovisningen beslutades den 19 mars 2026

Rimbo 2/4-26


Dahlin Ann-Charlotte
Ordförande
2026-04-02


Elliot Isaksson
2026-04-02

Per Selenius
2026-04-02 

Patrick Söderlund
2026-04-02 

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2026


Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tranan i Rimbo

Org.nr 769634-9344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tranan i Rimbo för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Tranan i Rimbo för räkenskapsåret 2025 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 *Revisorans 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 15 april 2026



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor