

Årsredovisning
för
Brf Kolibrin i Trosa

769638-8771

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Kolibrin i Trosa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-03. Detta är tredje räkenskapsåret. Bostadsrättsförening förvärvade fastigheten Verktyget 8 i Trosa den 12 april 2022. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 8.946.000 kronor. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-03.

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Då fastigheten är nybyggd har det ännu inte beslutats om någon underhållsplan.

Föreningen består av 49 bostadsrättslägenheter med en total yta på 3.111 kvm. och 2 lokaler med en totalyta på 140 kvm.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Styrelse och firmateckning

Ordinarie ledamöter under räkenskapsåret har varit:
Elis Andersson, Thomas Guy Engström och Paul Hedman.

Den 1 januari 2025 tillträder ny styrelse bestående av: Meliha Mehonjic, Stig Bengtsson, Samra Mehonjic, Git Hellberg, Kim Flink

Föreningens firma tecknas av ordföranden och kassören två i förening.

Föreningens revisor är Richard Nygren, Crowe Osborne AB.

Handwritten signature

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 395	1 044	0
Resultat efter finansiella poster	-127	12 581	-17 465
Soliditet (%)	69,1	62,1	-16,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	900	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 300	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 943	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	406	0	0
Räntekänslighet (%)	15,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	152	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	0,0	0,0

Då inflyttningen inte var klar i alla lägenheter per 2023-12-31 har det inte ansetts ge något mervärde att beräkna samtliga nyckeltal som anges i BFNAR 2023:1 för år 2023.

al

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 574 520	-17 465 339	12 580 697	96 689 878
Ökning av insatskapital	8 714 100			8 714 100
Disposition av föregående års resultat:		12 580 697	-12 580 697	0
Årets resultat			-126 673	-126 673
Belopp vid årets utgång	110 288 620	-4 884 642	-126 673	105 277 305

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 884 642
årets förlust	-126 673
	-5 011 315
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 011 315
	-5 011 315

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

MJ

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	3 395 420	1 044 070
Övriga rörelseintäkter		50 150	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 445 570	1 044 070

Rörelsekostnader

Driftskostnader		-20 328	-17 472
Övriga externa kostnader		-1 023 275	-376 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 444 962	-359 370
Summa rörelsekostnader		-2 488 565	-753 535
Rörelseresultat		957 005	290 535

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag		0	13 475 075
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		882	32 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 084 560	-1 217 133
Summa finansiella poster		-1 083 678	12 290 162
Resultat efter finansiella poster		-126 673	12 580 697

Resultat före skatt		-126 673	12 580 697
----------------------------	--	-----------------	-------------------

Årets resultat		-126 673	12 580 697
-----------------------	--	-----------------	-------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	151 278 456	152 334 964
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	359 370	0
Summa materiella anläggningstillgångar		151 637 826	152 334 964

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		151 637 826	152 334 964

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		296 328	56 380
Fordringar hos koncernföretag		0	108 449
Övriga fordringar		17 283	1 553 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 984	8 276
Summa kortfristiga fordringar		335 595	1 726 451

Kassa och bank

Kassa och bank		423 537	1 533 138
Summa kassa och bank		423 537	1 533 138
Summa omsättningstillgångar		759 132	3 259 589

SUMMA TILLGÅNGAR

152 396 958

155 594 553

al

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

110 288 620

101 574 520

Summa bundet eget kapital

110 288 620

101 574 520

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 884 642

-17 465 339

Årets resultat

-126 673

12 580 697

Summa fritt eget kapital

-5 011 315

-4 884 642

Summa eget kapital

105 277 305

96 689 878

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

46 487 812

58 216 187

Leverantörsskulder

95 522

296 619

Skatteskulder

76 208

38 104

Övriga skulder

67 885

63 235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

392 226

290 530

Summa kortfristiga skulder

47 119 653

58 904 675

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

152 396 958

155 594 553

aj

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-126 673	12 580 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 444 962	394 030
Betald skatt	38 104	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 356 393 12 974 727

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-239 948	-56 380
Förändring av kortfristiga fordringar	1 630 803	-1 670 070
Förändring av leverantörsskulder	-201 096	-7 291 191
Förändring av kortfristiga skulder	106 346	-64 233 131

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 652 498 -60 276 045

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-747 824	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-65 806 311

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-747 824 -65 806 311

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	8 714 100	99 174 520
Upptagna lån	-11 728 375	25 956 553

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 014 275 125 131 073

Årets kassaflöde

-1 109 601 -951 283

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 533 138	2 484 421
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

423 537 1 533 138

W

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

2

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 694 334	8 946 000
Inköp	747 824	0
Omklassificeringar	0	143 748 334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 442 158	152 694 334
Ingående avskrivningar	-359 370	0
Årets avskrivningar	-1 444 962	-359 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 804 332	-359 370
Utgående redovisat värde	151 637 826	152 334 964

Handwritten signature

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	77 942 023
Inköp	0	65 806 311
Omklassificeringar	0	-143 748 334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	17 500 000
Försäljningar	0	-17 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-17 465 339
Återförda nedskrivningar	0	17 465 339
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

N

Trosa 2025-05-13



Git Hellberg
Ordförande



Stig Bengtsson



Meliha Mehonjic



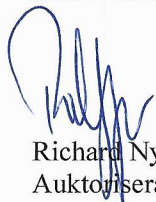
Kim Flink



Tingman Tang

Min revisionsberättelse har lämnats

13 maj 2025



Richard Nygren
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kolibrin i Trosa
Org.nr 769638-8771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolibrin i Trosa 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 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 upprättats 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, förfälskning, 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. *RN*

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 Kolibrin i Trosa 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

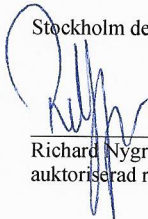
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 13 maj 2025


Richard Nygren
auktoriserad revisor