

Bostadsrättsföreningen Vibo

Organisationsnummer 763500-0081

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vibo, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.



Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning

för

Brf Vibo

763500-0081

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Revisionsberättelse	11-12

Styrelsen för Brf Vibo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Surte.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Surte 1:79, i Ale kommun. På tomten har år 1947 uppförts bostadshus med 6 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 240 kvm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 7.542 kr, vilket motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet.

Större arbeten som har utförts under året

Föreningen har anlitat firma Skårdals Åkeri AB för reparation av värmepump.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Skötseln utförs av de boende själva enligt upprättade scheman. Ett nytt avtal avseende ekonomisk fastighetsförvaltning har upprättats med SBC med start 2026-01-01.

Föreningens stadgar

Föreningsstämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar och dessa registrerades hos Bolagsverket 2019-06-18

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rasmus Godén	Ordförande
Lennart Borgvall	Ledamot
Jacob Stanich	Ledamot
Prescilla Bakuba Gana	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor
Owe Teichter

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning kr per kvm	1 114	1 038	1 020	804
Resultat efter finansiella poster	25	-19	-43	-61
Soliditet (%)	-43,2	-45,6	-42,7	-42,1
Skuldsättning kr per kvm	4 916	5 016	5 041	5 066
Sparande kr per kvm	220	166	160	0
Räntekänslighet (%)	4	5	5	0
Energikostnad kr per kvm	351	313	331	0

För att möta ökade kostnader har styrelsen tagit ett beslut om en avgiftshöjning med 7 % from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 000	90 964	28 178	-564 956	-18 533	-394 347
Avsättning till underhåll			7 542	-7 542		0
Disposition av föregående års resultat:				-18 533	18 533	0
Årets resultat					25 493	25 493
Belopp vid årets utgång	70 000	90 964	35 720	-591 031	25 493	-368 854

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-591 031
årets vinst	25 493
	-565 538
behandlas så att i ny räkning överföres	-565 538
	-565 538

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	289 944	271 742
Summa rörelseintäkter		289 944	271 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-186 604	-189 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-27 477	-27 477
Summa rörelsekostnader		-214 082	-216 489
Rörelseresultat		75 863	55 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 377	-73 793
Summa finansiella poster		-50 370	-73 786
Resultat efter finansiella poster		25 493	-18 533
Resultat före skatt		25 493	-18 533
Årets resultat		25 493	-18 533

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	563 538	581 467
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	143 332	152 880
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		706 870	734 347
Summa anläggningstillgångar		706 870	734 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 270	5 481
Övriga fordringar		26 095	596
Summa kortfristiga fordringar		44 365	6 077
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		102 026	124 444
Summa kassa och bank		102 026	124 444
Summa omsättningstillgångar		146 391	130 521
SUMMA TILLGÅNGAR		853 261	864 868

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		160 964	160 964
Underhållsfond		35 720	28 178
Summa bundet eget kapital		196 684	189 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-591 031	-564 956
Årets resultat		25 493	-18 533
Summa fritt eget kapital		-565 538	-583 489
Summa eget kapital		-368 854	-394 347
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 179 926	1 203 926
Summa långfristiga skulder		1 179 926	1 203 926
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 239	3 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	38 950	51 964
Summa kortfristiga skulder		42 189	55 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		853 261	864 868

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		75 862	55 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		27 477	27 477
Erhållen ränta		7	4
Erlagd ränta		-52 577	-77 755
Betald inkomstskatt		223	-342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		50 992	4 637
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 789	-291
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 722	0
Förändring av leverantörsskulder		-86	-10 181
Förändring av kortfristiga skulder		-10 814	23 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 581	17 762
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-24 000	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000	-6 000
Årets kassaflöde		-22 419	11 762
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		124 444	112 679
Likvida medel vid årets slut		102 025	124 441

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	67
Byggnadsförbättringar	67
Omläggning tak	25
Värmepump	25
Säkerhetsdörrar	20
Inventarier	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	267 336	249 090
Tillägg fiberuppkoppling	22 608	22 652
	289 944	271 742

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	27 011	18 699
Renhålln och städning	9 266	8 741
Fastighetsavgift	7 544	7 314
Försäkringsprem fastighet	7 696	7 455
Vägavgifter	6 600	5 700
Fiberuppkoppling	22 904	22 829
El för drift	57 190	56 477
Reparation och underhåll	24 935	22 318
Utemiljö	0	3 444
Självrisker	0	11 400
Revisionsarvode	3 300	3 150
Övr föreningskostnader	200	1 568
Ekonomisk förvaltning	18 332	17 700
Bankkostnader	1 626	2 218
	186 604	189 013

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	913 767	913 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	913 767	913 767
Ingående avskrivningar	-332 300	-314 371
Årets avskrivningar	-17 929	-17 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-350 229	-332 300
Utgående redovisat värde	563 538	581 467

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 307	218 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 307	218 307
Ingående avskrivningar	-65 427	-55 879
Årets avskrivningar	-9 548	-9 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 975	-65 427
Utgående redovisat värde	143 332	152 880

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 038	55 438
Försäljningar/utrangeringar		-19 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 038	36 038
Ingående avskrivningar	-36 038	-55 438
Försäljningar/utrangeringar		19 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 038	-36 038
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	3,860	2026-01-28	833 926	833 926
Swedbank Hypotek	3,860	2026-01-28	346 000	370 000
			1 179 926	1 203 926
Kortfristig del av långfristig skuld			1 179 926	1 203 926

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 24 000 kr amorterats.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter januari	25 722	15 381
Räntor	8 097	10 297
Ale kommun vatten	0	-4 420
Ale kommun avfall	0	2 197
EI	5 131	7 541
Skårdals Åkeri värmepump	0	20 968
	38 950	51 964

Surte- 2026 - 04-12

Rasmus Godén

Rasmus Godén
Ordförande



Jacob Stanich
Ledamot

Lennart Borgvall
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04-22



Owe Teichter
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vibo, 763500-0081

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vibo för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vibo för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2026 - 04-22



Owe Teichter
Revisor