
Årsredovisning

Brf Vibble
Tvinnaregården
Org nr: 769632–7357

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vibble
Tvinnaregården får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är något bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 88% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 88% till 262%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 455 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gotland Västerhejde Vibble 1:457. På fastigheten finns 14 byggnader med 112 lägenheter samt en samlingslokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Vibble Tvinnaregatan 2-226 i Visby.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
50	56	6	112

Dessutom tillkommer

Lokal	Carportar	P-platser
1	112	32

Total tomtarea 52 439 m²

Total bostadsarea 7 734 m²

Bostäder bostadsrätter 6 870 m²

Bostäder hyresrätter 864 m²

Total lokalarea 127 m²

Årets taxeringsvärde 73 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 476 tkr och planerat underhåll för 55 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 206 tkr per år (281 kr/m²). Av detta är 623 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 583 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 560 tkr (71 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
OVK-åtgärder	55 089



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Werkelin Carlsson	Ordförande	2027
Ewa Granath	Sekreterare	2027
Weronica Johansson	Ledamot	2027
Linus Lagergren	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joar Bandinge	Suppleant	2026
Mathias Henningsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Wahlgren Stuxberg (sammankallande)	2026
Marie Tysklind	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta på sida 3 "Underhållsplan" och sida 12–13 under "Noter". Föreningen har även under räkenskapsåret fortsatt och slutfört arbetet med takrenoveringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna två gånger under 2025, dels den 1 januari 2025 då den höjdes med 15%, dels den 1 mars 2025 då den höjdes med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från den 1 mars 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

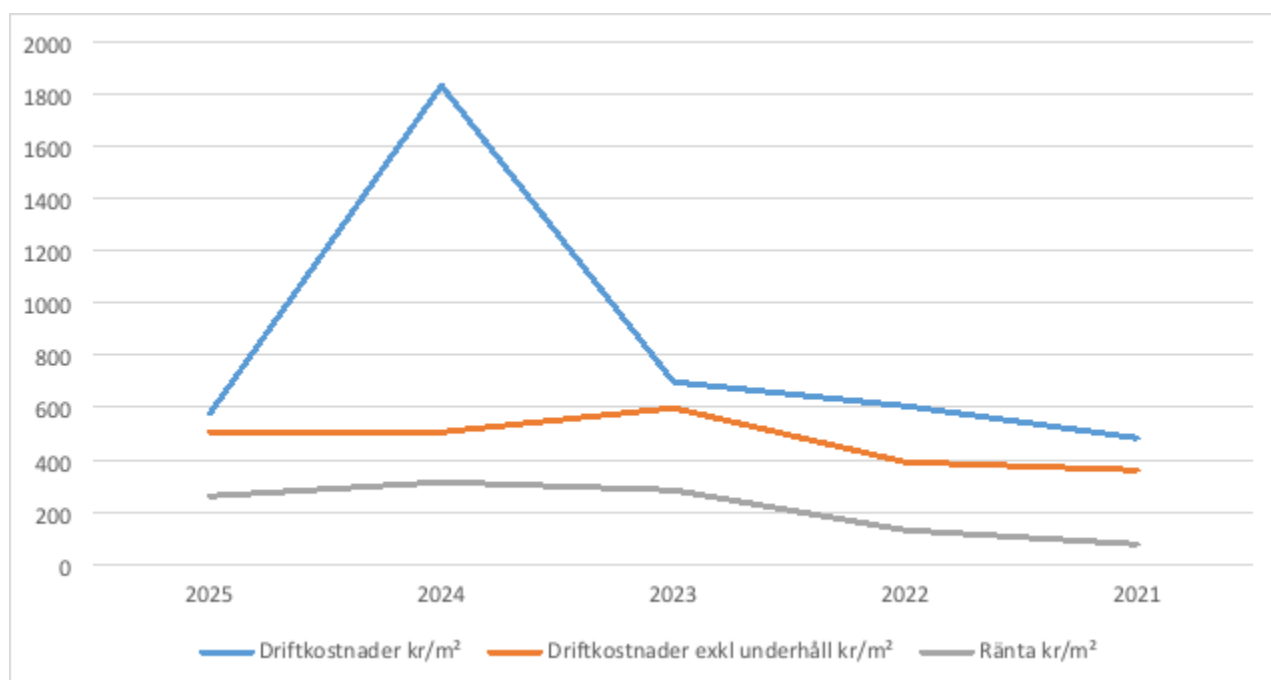


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	7 026	5 425	4 533	4 505
Rörelsens intäkter	7 048	7 273	4 575	4 954
Resultat efter finansiella poster*	-10 572	-11 200	-4 832	-2 003
Resultat exkl. avskrivningar	-8 455	-10 302	-4 018	-1 188
Balansomslutning	127 635	121 696	124 747	128 377
Årets kassaflöde	842	-3 583	-3 318	2 104
Soliditet %*	41	51	54	55
Likviditet %	196	88	453	414
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	57	73	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	875	615	542	520
Driftkostnader kr/kvm	509	1 827	697	607
Energikostnad kr/kvm*	292	217	100	94
Underhållsfond kr/kvm	4	0	83	116
Sparande kr/kvm*	-54	-10	-420	61
Ränta kr/kvm	258	311	285	125
Skuldsättning kr/kvm*	9 470	7 180	7 257	7 335
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 661	8 168	9 087	9 184
Räntekänslighet %*	12,2	13,3	16,8	17,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -10 996 374 i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på att föreningen under året har utrangierat kvarstående värde för komponenten tak då föreningen har utfört takrenovering som blev färdigt under räkenskapsår 2025. Beloppet som utrangierades var 8 406 139 kr. Förlusten beror även på ökade avskrivningskostnader som har uppstått till följd av att föreningen har övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. Avskrivningar uppgår under räkenskapsåret till 2 070 061 kr och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen sparande ligger på en lägre nivå än vad som bedöms långsiktigt hållbart. I budget för kommande verksamhetsår har föreningen budgeterat med underskott vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 396 000	15 252 353	0	-8 847 781	-11 199 924
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-11 199 924	11 199 924
Reservering underhållsfond			560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-526 639	526 639	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	684 000	1 191 000			
Årets resultat					-10 571 979
Vid årets slut	67 080 000	16 443 353	33 361	-20 081 066	-10 571 979

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 047 705
Årets resultat	-10 571 979
Årets fondreservering	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	526 639
Summa	-31 124 595

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 31 124 595**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 025 595	5 424 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 258	1 848 052
Summa		7 047 853	7 272 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 932 440	-14 128 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 026 305	-990 709
Personalkostnader	Not 6	-184 734	-221 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 117 216	-897 499
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-8 406 139	0
Summa rörelsekostnader		-15 666 834	-16 237 784
Rörelseresultat		-8 618 981	-8 964 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 847	168 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 992 845	-2 403 438
Summa finansiella poster		-1 952 998	-2 235 109
Resultat efter finansiella poster		-10 571 979	-11 199 924
Årets resultat		-10 571 979	-11 199 924



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	121 028 394	116 322 904
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 126 603	803 898
Summa materiella anläggningstillgångar		122 154 997	117 126 802
Summa anläggningstillgångar		122 154 997	117 126 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 128	0
Övriga fordringar		26 869	21 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	679 054	627 997
Summa kortfristiga fordringar		719 051	649 971
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 761 375	3 918 895
Summa kassa och bank		4 761 375	3 918 895
Summa omsättningstillgångar		5 480 426	4 568 865
Summa tillgångar		127 635 422	121 695 667



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	83 523 353	81 648 353
Fond för yttre underhåll	504 911	0
Summa bundet eget kapital	84 028 264	81 648 353
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-20 552 616	-8 847 781
Årets resultat	-10 571 979	-11 199 924
Summa fritt eget kapital	-31 124 595	-20 047 705
Summa eget kapital	52 903 669	61 600 648
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	54 928 516
Summa långfristiga skulder	27 263 971	54 928 516
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	599 704
Leverantörsskulder	364 895	3 552 861
Skatteskulder	21 543	11 015
Övriga skulder	234 398	190 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	812 759
Summa kortfristiga skulder	47 467 783	5 166 503
Summa eget kapital och skulder	127 635 422	121 695 667



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-8 618 981	-8 964 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 117 216	897 499
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	8 406 139	
	1 904 374	-8 067 316
Erhållen ränta	39 847	168 329
Erlagd ränta	-1 992 845	-2 403 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 624	-10 302 425
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-69 080	-331 217
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-3 075 186	3 437 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 192 890	-7 196 553
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (Tak)	-15 080 000	0
Investeringar i byggnader och mark (Miljöhus och Pergolas)	0	-892 561
Investeringar i inventarier	-471 550	-783 700
Investeringar i pågående byggnation	0	578 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 551 550	-1 097 793
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-738 079	-56 309 163
Upptagna lån	18 450 000	55 709 459
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 875 000	5 311 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 586 921	4 711 795
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	842 480	-3 582 550
Likvida medel vid årets början	3 918 895	7 501 444
Likvida medel vid årets slut	4 761 375	3 918 895
Kassa och Bank BR	4 761 375	3 918 895



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer, ventilation och VA: 15–50 år
- Inre ytskikt: 40 år
- Yttre ytskikt (fasader, yttertak m.m.): 40–100 år

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 747 852	3 253 686
Hyror, bostäder	928 010	1 028 313
Hyror, p-platser	46 941	46 899
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-308	0
Elavgifter	967 812	765 321
Kabel-tv-avgifter	293 385	291 196
Övriga ersättningar	41 903	39 501
Summa nettoomsättning	7 025 595	5 424 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	22 258	18 558
Försäkringsersättningar	0	1 829 494
Summa övriga rörelseintäkter	22 258	1 848 052

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-55 089	-10 228 628
Reparationer	-476 131	-751 424
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 088	-184 640
Försäkringspremier	-87 685	-78 290
Kabel- och digital-TV	-309 858	-311 682
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 112	0
Serviceavtal	-39 183	-31 465
Obligatoriska besiktningar	-3 900	-115 208
Bevakningskostnader	-18 056	-20 530
Snö- och halkbekämpning	-50 595	-111 618
Förbrukningsinventarier	-9 786	-141 716
Fordons- och maskinkostnader	-668	-62
Vatten	-849 849	-691 558
Fastighetsel	-1 410 117	-983 699
Sophantering och återvinning	-279 655	-317 773
Förvaltningsarvode drift	-138 668	-159 969
Summa driftskostnader	-3 932 440	-14 128 262



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-828 767	-736 301
Annonsering och reklam	-5 300	-9 300
IT-kostnader	-13 500	-11 167
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-56 401	-18 674
Kreditupplysningar	-4 469	-6 262
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 210	-28 316
Representation	-294	0
Kontorsmateriel	-11 607	-11 425
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 925
Konsultarvoden	-42 500	-127 500
Bankkostnader	-6 506	-7 100
Advokat och rättegångskostnader	-3 500	0
Övriga externa kostnader	0	-12 239
Summa övriga externa kostnader	-1 026 305	-990 709

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-145 600	-172 902
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 368	-4 368
Övriga personalkostnader	0	-700
Sociala kostnader	-34 766	-43 344
Summa personalkostnader	-184 734	-221 314

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 861 559	-796 366
Avskrivning Markinventarier	-106 812	-17 679
Avskrivning Maskiner och inventarier	-50 882	-18 145
Avskrivning Installationer	-97 963	-65 308
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 117 216	-897 499



Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (tak)	-8 406 139	0
Summa övriga rörelsekostnader	-8 406 139	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	62 185
Ränteintäkter från likviditetsplacering	38 979	105 574
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	553	98
Övriga ränteintäkter	315	472
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 847	168 329

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 992 565	-2 402 379
Övriga räntekostnader	-280	-1 059
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 992 845	-2 403 438



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 563 962	95 563 962
Mark	23 865 891	23 865 891
Markinventarier	892 561	0
	120 322 414	119 429 853
Årets anskaffningar		
Byggnader	15 080 000	
Markinventarier		892 561
	15 080 000	892 561
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-8 771 624	
	-8 771 624	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 630 790	120 322 414
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 981 831	-3 185 464
Markinventarier	-17 679	
	-3 999 510	-3 185 464
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 861 559	-796 366
Årets avskrivning markinventarier	-106 812	-17 679
	-1 968 371	-814 045
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 967 881	-3 999 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 662 909	116 313 904
Varav		
Byggnader	96 394 433	91 582 131
Mark	23 856 891	23 856 891
Markinventarier	768 070	874 882
Totalt taxeringsvärde	73 400 000	78 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>66 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 400 000</i>	<i>12 400 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	178 800	178 800
Installationer	783 700	0
	962 500	178 800
Årets anskaffningar		
Installationer		783 700
Inventarier	471 550	
	471 550	783 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 434 050	962 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-93 294	-75 148
Installationer	-65 308	
	-158 602	-75 148
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 882	-18 145
Installationer	-97 963	-65 308
	-148 845	-83 453
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-144 176	-93 294
Installationer	-163 271	-65 308
	-307 447	-158 601
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-307 447	-158 601
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 126 603	803 899
Varav		
Inventarier och verktyg	506 174	85 506
Installationer	620 429	718 392

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	38 979	0
Förutbetalda försäkringspremier	93 450	87 685
Förutbetalda driftkostnader	4 170	3 911
Förutbetalt förvaltningsarvode	219 198	184 073
Förutbetald elavgift	281 907	314 937
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 569	25 822
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	868	3 389
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 914	8 180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	679 054	627 997



Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 761 375	3 918 895
Summa kassa och bank	4 761 375	3 918 895

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	73 240 141	55 528 220
Nästa års villkorsändring av lån (kortfristig del)	-45 376 466	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-599 704	-599 704
Långfristig skuld vid årets slut	27 263 971	54 928 516

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,92%	2026-02-05	0,00	6 150 000,00	61 500,00	6 088 500,00
SBAB	2,92%	2026-06-02	0,00	6 150 000,00	30 750,00	6 119 250,00
SBAB	2,87%	2026-11-09	16 765 610,00	0,00	181 252,00	16 584 358,00
SBAB	2,87%	2026-11-09	16 765 610,00	0,00	181 252,00	16 584 358,00
SBAB	3,23%	2027-03-15	0,00	6 150 000,00	46 125,00	6 103 875,00
SBAB	2,89%	2027-11-09	5 236 000,00	0,00	56 000,00	5 180 000,00
SBAB	2,89%	2027-11-09	16 761 000,00	0,00	181 200,00	16 579 800,00
Summa			55 528 220,00	18 450 000,00	738 079,00	73 240 141,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 599 704 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 398 816 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 70 241 621 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB: s lån om 6 088 500 kr, 6 119 250 kr, 16 584 358 kr och 16 584 358 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 612	26 612
Upplupna räntekostnader	12 475	22 741
Upplupna driftskostnader	0	20 280
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 215	47 802
Upplupna elkostnader	189 759	198 963
Upplupna styrelsearvoden	84 699	84 699
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 653	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	535 364	410 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870 777	812 759



Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	89 590 000	89 590 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Föreningen har även under räkenskapsåret fortsatt och slutfört arbetet med takreoveringen.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-17

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Inger Werkelin Carlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva Granath,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linus Lagergren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Weronica Johansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Anders Håkansson/Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vibble Tvinnaregården, org.nr 769632-7357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vibble Tvinnaregården för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vibble Tvinnaregården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557576325385

Document

BRF Vibble Tvinnaregården årsredovisning 2025

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-24 11:04:26 CEST (+0200) by
Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-04-30 08:12:33 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Inger Werkelin Carlsson (IWC)

ebbeinger.carlsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "INGER
WERKELIN CARLSSON"

Signed 2026-04-24 12:11:15 CEST (+0200)

Eva Granath (EG)

ewa@tvinnaregarden.se



The name returned by Swedish BankID was "Eva Kristina
Granath"

Signed 2026-04-24 13:37:10 CEST (+0200)

Linus Lagergren (LL)

l1mpan_1992@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINUS
LAGERGREN"

Signed 2026-04-29 17:40:52 CEST (+0200)

Weronica Johansson (WJ)

72werra@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria
Birgitta Weronica Johansson"

Signed 2026-04-24 20:55:58 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576325385

Andres Håkansson (AH)
Ernst & Young AB
anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
HÅKANSSON"
Signed 2026-04-30 08:12:33 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Vibble Tvinnaregården

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Vibble
Tvinnaregården i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

