

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande rätt och utan tidbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-28.

Föreningen äger fastigheten Lövkojan 8, 9, 10 och 11 i Vimmerby kommun, omfattande av adressen Skyttegatan. Fastigheten är belägen i Vimmerby och har Vimmerbys bästa utsikt. Lövkojan byggdes år 2021 och i samband med byggnationen installerades solceller där överskottet säljs till Vimerby Energi. Marken innehas med äganderätt och en underhållsplan finns.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
10	2 gästlägenheter, 8 bostadsrätter (totalt 704kvm)
6	Garageplatser
5	P-platser

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	547 295	536 111	548 480
Resultat efter finansiella poster	-104 746	-168 460	-97 044
Soliditet (%)	76,11	76,73	75,20
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	530	576	596
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57	61	63
Skuldsättning (kr/kvm)	6 105	6 105	6 768
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 116	7 116	7 889
Sparande (kr/kvm)	217	122	225
Räntekänslighet (%)	7	8	8
Energikostnad (kr/kvm)	232	205	158
Resultat före avskrivningar	281 692	297 097	381 738

Definitioner av nyckeltal, se noter

El ingår ej i årsavgiften.

Bostadsrättsyta uppgår till 604 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 704 kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

Upplysning vid förlust

Räkenskapsåret 2025 visade ett negativt resultat om 107 tkr. Kostnaderna för energi, vatten och avlopp fortsätter öka, detta år med 17% och står för cirka 30% av intäkterna. Räntekostnaderna har minskat med nästan 40% och förväntas minska med ytterligare 7 % för 2026. Under året har investering gjorts i breddning av parkering med 47 tkr och fågelsäkring av solcellerna på taket med 78 tkr.

Planerade underhåll- och investeringsåtgärder för 2026: inoljning av impregnerat trämaterial, plantering av träd och växter, undertak på de 4 balkongerna samt en värmepump för anslutning till systemet för att bättre kunna utnyttja solcellsanläggningen.

Vi har haft ett positivt kassaflöde på 143 tkr för 2025, Vi har beslutat om planerlig amortering från och med 2026 med 20 tkr per år.

I och med de lägre räntekostnaderna ser vi inget behov av att höja månadsavgifterna för 2026 men följer kostnadsutvecklingen noggrant.

Styrelsen ser framtiden an med tillförsikt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 890 000	72 500	-267 620	-170 540	14 524 339
Avstättning till fond för yttre underhåll		34 500	-34 500		0
Disposition av föregående års resultat:			-170 540	170 540	0
Årets resultat				-106 989	-106 989
Belopp vid årets utgång	14 890 000	107 000	-472 660	-106 989	14 417 350

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-472 661
Årets resultat	-106 989
	-579 650
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-579 650
	-579 650

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	547 295	536 111
Övriga rörelseintäkter		10 891	31 074
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		558 186	567 185
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-269 923	-270 088
Personalkostnader		-6 571	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 199	-259 500
Summa rörelsekostnader		-536 693	-529 588
Rörelseresultat		21 493	37 597
Finansiella poster			
Ränteintäkter		381	405
Räntekostnader		-126 620	-206 462
Summa finansiella poster		-126 239	-206 057
Resultat efter finansiella poster		-104 746	-168 460
Resultat före skatt		-104 746	-168 460
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 243	-2 080
Årets resultat		-106 989	-170 540

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	18 611 338	18 746 417
Summa materiella anläggningstillgångar		18 611 338	18 746 417

Summa anläggningstillgångar		18 611 338	18 746 417
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	7 213
Övriga fordringar		17 346	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 885	20 556
Summa kortfristiga fordringar		39 231	34 236

Kassa och bank

Kassa och bank		290 252	147 168
Summa kassa och bank		290 252	147 168

Summa omsättningstillgångar		329 483	181 404
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		18 940 821	18 927 821
------------------	--	------------	------------

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 890 000

14 890 000

Fond för yttre underhåll

107 000

72 500

Summa bundet eget kapital

14 997 000

14 962 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-472 661

-267 621

Årets resultat

-106 989

-170 540

Summa fritt eget kapital

-579 650

-438 161

Summa eget kapital

14 417 350

14 524 339

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 278 000

4 298 000

Summa långfristiga skulder

4 278 000

4 298 000

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

20 000

0

Leverantörsskulder

143 385

19 124

Skatteskulder

4 317

9 165

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

77 769

77 193

Summa kortfristiga skulder

245 471

105 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 940 821

18 927 821

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		21 493	37 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		260 199	259 500
Erhållen ränta mm		381	405
Erlagd ränta		-126 620	-206 462
Betald inkomstskatt		-7 091	-3 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		148 362	87 860
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		7 213	-7 213
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-12 208	-10 447
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		124 261	19 124
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		576	6 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		268 204	95 884
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	-125 120	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-125 120	0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		20 000	0
Amortering långfristiga lån		-20 000	-467 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-467 000
Förändring av likvida medel		143 084	-371 116
Likvida medel vid årets början		147 168	518 284
Likvida medel vid årets slut		290 252	147 168

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

20-50

Not 2 Nettoomsättning**2025****2024**

Årsavgifter bostäder

320 112

348 060

Hyror gästlägenheter

140 313

153 600

Hyror garage och parkeringsplatser

26 000

18 000

Försäljning el

25 000

16 450

Intäkter bredband, tv och elbilsladdare

35 870

0

547 295

536 110

I avgiften och hyresintäkterna ingår värme och vatten.

Not 3 Byggnader och mark**2025-12-31****2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

19 590 325

19 590 325

Inköp

125 120

0

Utgående anskaffningsvärden

19 715 445

19 590 325

Ingående avskrivningar

-843 908

-584 408

Årets avskrivningar

-260 199

-259 500

Utgående avskrivningar

-1 104 107

-843 908

Redovisat värde

18 611 338

18 746 417

Not 4 Långfristiga skulder**2025-12-31****2024-12-31**

Förfaller senare än 5 år

4 198 000

3 922 000

Not 5 Skulder som avser flera poster**2025-12-31****2024-12-31**

Företagets banklån om 4 298 000 kronor (föregående år 4 298 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 278 000

4 298 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

20 000

0

Not 6 Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckningar

6 000 000

6 000 000

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-29

Lars Nilsson
Ordförande
2026-06-29

Lena Paulsson

2026-06-29

Sven-Göran Junhammar
2026-06-29

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2026.

Margareta Dellbratt
Lekmannarevisor