

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken

769640-2069

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken avger följande 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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken bildades i juli 2021 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Vibytorp 1:269 i Hallsberg och inflyttning skedde i december 2022.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-21

Föreningen saknar underhållsplan, men följer en enklare åtgärdsplan.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken äger fastigheten Vibytorp 1:269.

Föreningen har på fastigheten uppfört 21 st bostadslägenheter i radhusform. Total bostadsarea i föreningen är 1 655 kvm.

Föreningen har sitt säte i Hallsberg.

Styrelse

Ordinarie ledamöter stämma

Lillemor Pettersson
Monika Jansson
Jaana Medin
Karina Lindh
Lars Östlund
Filippa Ivarsson

Uppdrag

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Mandat t.o.m ordinarie

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor och övriga funktioner

Ordinarie revisor

Åsa Axell

Uppdrag

Extern revisor

BoRevision Sverige AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Årsavgifter	1 479	1 484	0
Balansomslutning	52 289	52 911	53 709
Rörelsemarginal (%)	25	22	0
Soliditet (%)	62	62	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	894	897	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 880	11 900	12 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	94	-6
Räntekänslighet (%)	13	13	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	182	0

Jämförelsesiffrorna mellan åren blir missvisande då medlemmarna flyttade in december 2022 och det därmed inte finns intäkter och kostnader för ett helt räkenskapsår.

Värme ingår inte i föreningens årsavgift eller energikostnad. Värme debiteras medlem direkt från leverantör.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett förlustresultat på grund av föreningens avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och de ska därmed kunna bygga upp en underhållsfond trots ett förlustresultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 790	3 860	50	-121	-589	32 989
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-589	589	0
Årets avsättning yttrefond			50	-50		0
Årets resultat					-486	-486
Belopp vid årets utgång	29 790	3 860	100	-760	-486	32 503

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-760 460
årets förlust	-485 589
	-1 246 049

behandlas så att	
avsätts till underhållsfond	49 650
i ny räkning överföres	-1 295 699
	-1 246 049

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	1 479 219	1 484 863
Övriga rörelseintäkter	4	4 466	337
		1 483 685	1 485 200
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-374 943	-412 305
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-745 548	-745 548
		-1 120 491	-1 157 853
Rörelseresultat		363 194	327 347
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		11 900	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		413	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861 096	-916 730
		-848 783	-916 669
Resultat efter finansiella poster		-485 589	-589 322
Resultat före skatt		-485 589	-589 322
Årets resultat		-485 589	-589 322

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 956 775	52 702 323
		51 956 775	52 702 323
Summa anläggningstillgångar		51 956 775	52 702 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 619	13 822
Övriga fordringar		4 800	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 234	96 538
		65 653	110 360
<i>Kassa och bank</i>		266 528	97 914
Summa omsättningstillgångar		332 181	208 274
SUMMA TILLGÅNGAR		52 288 956	52 910 597

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 650 000

33 650 000

Fond för yttre underhåll

7

99 300

49 650

33 749 300

33 699 650

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-760 460

-121 488

Årets resultat

-485 589

-589 322

-1 246 049

-710 810

Summa eget kapital

32 503 251

32 988 840

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

19 462 776

19 562 082

Summa långfristiga skulder

19 462 776

19 562 082

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

198 612

132 408

Leverantörsskulder

6 554

61 528

Övriga skulder

800

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

116 963

165 739

Summa kortfristiga skulder

322 929

359 675

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 288 956

52 910 597

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-485 589

-589 322

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

9

745 548

745 548

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

259 959

156 226

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-28 797

42 862

Förändring av kortfristiga fordringar

73 504

-71 742

Förändring av leverantörsskulder

-54 974

61 528

Förändring av kortfristiga skulder

-47 976

-104 791

Kassaflöde från den löpande verksamheten

201 716

84 082

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-33 102

-165 510

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-33 102

-165 510

Årets kassaflöde

168 614

-81 428

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

97 914

179 342

Likvida medel vid årets slut

266 528

97 914

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

Byggnader

15-120 år (1,44% per år)

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvundindelningen 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 av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stommer-grund 120 år
- Stomme-vatten 50 år
- Stomme-värme 50 år
- Stomme-el 40 år
- Yttertak 40 år
- Fasad 50 år
- Fönster 50 år
- Ventilation 25 år
- Rest 50 år
- Styr och övervakning 15 år

Nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Uppskjuten skatt

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 30 kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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.

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 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.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 283 568	1 255 524
El	150 926	229 338
VA	44 725	0
	1 479 219	1 484 862

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Faktureringsavgifter	45	360
Öres- och kronutjämning	-2	-23
Försäkringsersättning	4 423	0
	4 466	337

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El (vidarefaktureras medlemar)	-150 923	-232 264
Vatten och avlopp (vidarefaktureras medlemar)	-45 365	-68 469
Programvaror	-4 780	-1 756
Företagsförsäkring	-36 698	-41 541
Ersättning till Revisor	-16 875	-14 875
Redovisningstjänster	-79 521	-51 246
Bankkostnader	-2 300	-1 154
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 600	-1 000
El för belysning	-3 921	0
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-750	0
Reparation och underhåll av fastighet	-24 888	0
Förbrukningsmaterial	-5 196	0
Reparation och underhåll av lokaler	-580	0
Kostnader för transportmedel (gruppkonto)	-129	0
Resekostnader (gruppkonto)	-365	0
Biljetter	-79	0
Representation, ej avdragsgill	-149	0
Kontorsmaterial	-826	0
	-374 945	-412 305

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 510 000	53 510 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 510 000	53 510 000
Ingående avskrivningar	-807 677	-62 129
Årets avskrivningar	-745 548	-745 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 553 225	-807 677
Utgående redovisat värde	51 956 775	52 702 323
Taxeringsvärden byggnader	14 531 000	
Taxeringsvärden mark	3 402 000	
	17 933 000	

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	49 650	49 650
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	49 650	0
Belopp vid årets utgång	99 300	49 650

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 975 923 029-6	4,53	2026-10-04	4 949 996	4 958 330
Swedbank 975 923 021-3	4,36	2027-10-04	9 761 396	9 777 830
Swedbank 975 923 004-9	4,24	2028-10-04	4 949 996	4 958 330
			19 661 388	19 694 490
Kortfristig del av långfristig skuld			198 612	132 408

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	745 548	745 548
	745 548	745 548

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen tagit över den ekonomiska förvaltningen själva.

Hallsberg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lillemor Pettersson
Styrelseordförande

Monika Jansson
Styrelseledamot

Jaana Medin
Styrelseledamot

Karina Lindh
Styrelseledamot

Lars Östlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision Sverige AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende