

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Vibble Tvinnaregården  
Org nr: 769632-7357



# Bostadsrättsförening Vibble Tvinnaregården

Ordinarie föreningsstämma  
Torsdagen 22 maj 2025 kl. 18:00

## § 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

# Verksamhetsberättelse

## för år 2024 i Brf Vibble Tvinnaregården!

Året har varit mycket innehållsrikt med upprustning och nybyggnationer.

Februari : **Gemensam-el, IMD inkopplad!**

Juni : **3 Grillplatser, Pergola, nya möbler och grillar.**

Augusti: **2 Miljöhus, nybyggen**

Augusti: **Nya överliggare på balkongerna**

Augusti: **Cykelrensning på hela området**

Augusti: **Container** för städning av området i 3 veckor

September: **Tvättstugan**, nya ytor, nya maskiner,  
ny dörr med kodlås och 2 nya fönster.

September: **Byten av alla tak**, påbörjas

November: **Nyplantering** av buskar och träd på **3 gårdar**.

November: **Brevlådorna** flyttats under tak

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Kassaflödesanalys .....      | 11 |
| Noter .....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



- Diöbeträdet av Måklarsrådet under Utveckling i Sverige AB -



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vibble  
Tvinnaregården får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader. De höga driftskostnaderna beror på kostnader för underhåll som har utförts under verksamhetsåret.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 88%.

Kommande verksamhetsår har föreningen X 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 453% till 88%.

I resultatet ingår avskrivningar med 899 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 297 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 Proinova 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 bostadsarea      | 7 734 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätter | 6 798 m <sup>2</sup> |
| Bostäder hyresrätter   | 936 m <sup>2</sup>   |
| Total lokalarea        | 127 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 78 400 000 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 746 tkr och planerat underhåll för 10 229 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 586 tkr (334 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| Beskrivning                            | År   |
|----------------------------------------|------|
| Fasade och carport, renovering         | 2018 |
| Balkongräcken, paneler, fönsterslistor | 2018 |
| Fönsterbyten                           | 2018 |
| Badrumsrenovering                      | 2019 |
| Fasadrenovering                        | 2019 |
| Badrum hyresrätter                     | 2020 |
| Fasadrenovering                        | 2020 |
| Installationer                         | 2020 |
| Parkeringar                            | 2021 |
| Stamspolning                           | 2021 |
| Gemensamma utrymmen                    | 2022 |
| Installationer, varmvattenberedare     | 2022 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                 | Belopp    |
|---------------------------------------------|-----------|
| Renovering tvättstuga inkl. nya maskiner    | 490 256   |
| Filterbyte                                  | 102 705   |
| Åtgärder elanläggningsansvar                | 93 993    |
| Takbyte                                     | 8 755 140 |
| Balkonger, byte av överliggare              | 490 600   |
| Nyplantering av buskar och träd på 3 gårdar | 295 935   |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet i Stockholm i Sverige AB

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      | 2025                          |
| Eva Granath             | Sekreterare     | 2025                          |
| Weronica Johansson      | Vice ordförande | 2025                          |
| Linus Lagergren         | Ledamot         | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Joar Bandinge       | Suppleant | 2025                          |
| Mathias Henningsson | Suppleant | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Ernst & Young AB    | Auktoriserad revisor | 2025                          |

| Valberedning          | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Ida Wahlgren Stuxberg | Sammanställande | 2025                          |
| Thomas Dahlström      |                 | 2025                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 478 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

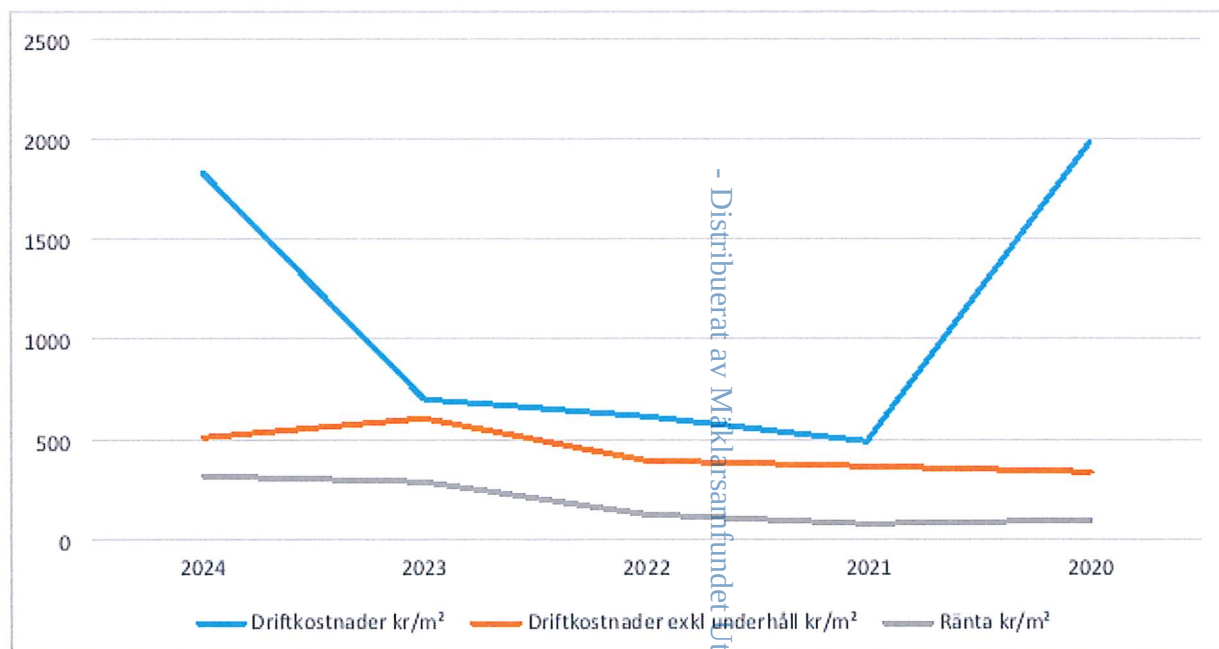
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                               | 5 425   | 4 533   | 4 505   | 4 149   |
| Rörelsens intäkter                             | 7 273   | 4 575   | 4 954   | 4 233   |
| Resultat efter finansiella poster*             | -11 200 | -4 832  | -2 003  | -1 503  |
| Resultat exkl avskrivningar                    | -10 302 | -4 018  | -1 188  | -689    |
| Balansomslutning                               | 121 696 | 124 747 | 128 377 | 127 094 |
| Årets kassaflöde                               | -3 583  | -3 318  | 2 104   | 5 251   |
| Soliditet %*                                   | 51      | 54      | 55      | 54      |
| Likviditet %                                   | 88      | 453     | 414     | 332     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 57      | 73      | 65      | 65      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 615     | 542     | 520     | 445     |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 1 827   | 697     | 607     | 483     |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 217     | 100     | 94      | 62      |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 0       | 83      | 116     | 49      |
| Sparande kr/kvm*                               | -10     | -420    | 61      | 36      |
| Ränta kr/kvm                                   | 311     | 285     | 125     | 78      |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 7 180   | 7 257   | 7 335   | 7 412   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 8 168   | 9 087   | 9 184   | 9 281   |
| Räntekänslighet %*                             | 13,3    | 16,8    | 17,6    | 20,9    |

\* obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

Vi har breddat tolkningen av vad som är en primärintäkt för en bostadsrättsförening, d.v.s. vad som ska ingå i nettoomsättningen. Detta innebär att summorna på kontoklass 30XX–37XX summeras som nettoomsättning i årsredovisningen.

Övriga rörelseintäkter, föreningens sekundära intäkter, summerar summorna på kontoklass 38XX–39XX.

Vi har valt att fortsätta särredovisa konto 3242, 3247 och 3248 i den nya uppdelningen enligt tidigare lösning.

### 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 har under året genomfört underhåll för 10 229 tkr vilket är en anledning till att förlust har uppstått.

Föreningens sparande är på en lägre nivå än vad som bedöms långsiktigt hållbart. I budget för kommande verksamhetsår har styrelsen 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                           | 64 515 000        | 11 821 854         | 639 061        | -4 654 409          | -4 832 433         |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                    | 0              | 0                   |                    |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                    |                | -4 832 433          | 4 832 433          |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                    | 2 586 000      | -2 586 000          |                    |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                    | -3 225 061     | 3 225 061           |                    |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 1 881 000         | 3 430 499          |                |                     |                    |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                   |                    |                | 0                   |                    |
| Årets resultat                                    |                   |                    |                |                     | -11 199 924        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>66 396 000</b> | <b>15 252 353</b>  | <b>0</b>       | <b>-8 847 781</b>   | <b>-11 199 924</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -9 486 842         |
| Årets resultat                          | -11 199 924        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -2 586 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 225 061          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-20 047 705</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 20 047 705**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 5 424 916                | 4 533 321                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 1 848 052                | 42 025                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>7 272 968</b>         | <b>4 575 346</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -14 128 262              | -5 383 110               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -990 709                 | -845 178                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -221 314                 | -222 621                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -897 499                 | -814 512                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-16 237 783</b>       | <b>-7 265 420</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-8 964 816</b>        | <b>-2 690 074</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 168 329                  | 58 548                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -2 403 438               | -2 200 907               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-2 235 109</b>        | <b>-2 142 359</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-11 199 924</b>       | <b>-4 832 433</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-11 199 924</b>       | <b>-4 832 433</b>        |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 116 322 904        | 116 244 388        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 803 898            | 103 652            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 12 | 0                  | 578 469            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>117 126 802</b> | <b>116 926 509</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>117 126 802</b> | <b>116 926 509</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 0                  | 2 304              |
| Övriga fordringar                             |        | 21 974             | 22 175             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 627 997            | 294 275            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>649 971</b>     | <b>318 754</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 3 918 895          | 7 501 444          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 918 895</b>   | <b>7 501 444</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 568 865</b>   | <b>7 820 199</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>121 695 667</b> | <b>124 746 707</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 81 648 353         | 76 336 854         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 0                  | 639 061            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>81 648 353</b>  | <b>76 975 915</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -8 847 781         | -4 654 409         |
| Årets resultat                               |        | -11 199 924        | -4 832 433         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-20 047 705</b> | <b>-9 486 842</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>61 600 648</b>  | <b>67 489 073</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 54 928 516         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>54 928 516</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 599 704            | 56 127 924         |
| Leverantörsskulder                           |        | 3 552 861          | 313 293            |
| Skatteskulder                                |        | 11 015             | 13 199             |
| Övriga skulder                               |        | 190 164            | 227 832            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 812 759            | 575 386            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 166 503</b>   | <b>57 255 634</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>121 695 667</b> | <b>124 746 707</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024               | 2023              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                    |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -8 964 816         | -2 690 074        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                    |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 897 499            | 814 512           |
|                                                                                     | <b>-8 067 316</b>  | <b>-1 875 562</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 168 329            | 58 548            |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 403 438         | -2 200 907        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-10 302 425</b> | <b>-4 017 921</b> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                    |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -331 217           | -61 199           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 3 437 089          | -238 887          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-7 196 553</b>  | <b>-4 318 008</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                    |                   |
| Investeringar i byggnader och mark (Miljöhus)                                       | -716 999           | 0                 |
| Investeringar i byggnader och mark (Pergolas)                                       | -175 563           | 0                 |
| Investeringar i inventarier (IMD)                                                   | -783 700           | 0                 |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 578 469            | -441 594          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 097 793</b>  | <b>-441 594</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                    |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -56 309 163        | -39 989 992       |
| Upptagna lån                                                                        | 55 709 459         | 39 390 288        |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott                                                 | 5 311 499          | 2 040 912         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>4 711 795</b>   | <b>1 441 208</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                    |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | -3 582 550         | -3 318 393        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 7 501 444          | 10 819 838        |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 3 918 895          | 7 501 444         |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 3 918 895          | 7 501 444         |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Vi har breddat tolkningen av vad som är en primärintäkt för en bostadsrättsförening, d.v.s. vad som ska ingå i nettoomsättningen. Detta innebär att summorna på kontoklass 30XX–37XX summeras som nettoomsättning i årsredovisningen. Övriga rörelseintäkter, föreningens sekundära intäkter, summerar summorna på kontoklass 38XX–39XX. Vi har valt att fortsätta särredovisa konto 3242, 3247 och 3248 i den nya uppdelningen enligt tidigare lösning.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar         | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                     | Linjär              | 120      |
| Installationer, IMD           | Linjär              | 8        |
| Markinventarier, Miljöhus     | Linjär              | 10       |
| Markinventarier, Pergola 3 st | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 3 253 686                | 3 069 069                |
| Hyrer, bostäder                      | 1 028 313                | 1 109 480                |
| Hyrer, p-platser                     | 46 899                   | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 0                        | –308                     |
| Elavgifter                           | 765 321                  | 33 435                   |
| Kabel-tv-avgifter                    | 291 196                  | 278 796                  |
| Övriga ersättningar                  | 39 501                   | 42 849                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>5 424 916</b>         | <b>4 533 321</b>         |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 22 353                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 18 558                   | 19 672                   |
| Försäkringsersättningar             | 1 829 494                | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 848 052</b>         | <b>42 025</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -10 228 628              | -772 475                 |
| Reparationer                         | -751 424                 | -2 695 690               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -184 640                 | -177 382                 |
| Försäkringspremier                   | -78 290                  | -65 242                  |
| Kabel- och digital-TV                | -311 682                 | -309 975                 |
| Serviceavtal                         | -31 465                  | -8 180                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -115 208                 | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -20 530                  | -24 113                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -111 618                 | -109 648                 |
| Förbrukningsinventarier              | -141 716                 | -82 515                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -62                      | -1 051                   |
| Vatten                               | -691 558                 | -647 128                 |
| Fastighetsel                         | -983 699                 | -126 855                 |
| Sophantering och återvinning         | -317 773                 | -265 753                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -159 969                 | -97 104                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-14 128 262</b>       | <b>-5 383 110</b>        |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -736 301                 | -706 680                 |
| Annonsering och reklam                     | -9 300                   | -7 780                   |
| IT-kostnader                               | -11 167                  | -12 674                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -17 500                  | -18 438                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 674                  | -18 576                  |
| Kreditupplysningar                         | -6 262                   | -654                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -28 316                  | -30 902                  |
| Kontorsmateriel                            | -11 425                  | -180                     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -4 925                   | 0                        |
| Konsultarvoden                             | -127 500                 | -42 500                  |
| Bankkostnader                              | -7 100                   | -6 794                   |
| Övriga externa kostnader                   | -12 239                  | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-990 709</b>          | <b>-845 178</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -172 902                 | -169 397                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 368                   | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | -700                     | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -43 344                  | -53 224                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-221 314</b>          | <b>-222 621</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -796 366                 | -796 366                 |
| Avskrivning Markinventarier                                    | -17 679                  | 0                        |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -18 145                  | -18 145                  |
| Avskrivning Installationer                                     | -65 308                  | 0                        |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-897 498</b>          | <b>-814 512</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton (SBAB-konto)                    | 62 185                   | 58 300                   |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB fasträntekonto) | 105 574                  | 0                        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 98                       | 54                       |
| Övriga ränteintäkter (intäktsränta Skattekonto)               | 472                      | 195                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>168 329</b>           | <b>58 548</b>            |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -2 402 379               | -2 200 877               |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 059                   | -30                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-2 403 438</b>        | <b>-2 200 907</b>        |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 95 563 962         | 95 563 962         |
| Mark                                                   | 23 865 891         | 23 865 891         |
|                                                        | <b>119 429 853</b> | <b>119 429 853</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markinventarier                                        | 892 561            | 0                  |
|                                                        | <b>892 561</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>120 322 414</b> | <b>119 429 853</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -3 185 464         | -2 389 098         |
|                                                        | <b>-3 185 464</b>  | <b>-2 389 098</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -796 366           | -796 366           |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -17 679            | 0                  |
|                                                        | <b>-814 045</b>    | <b>-796 366</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-3 999 509</b>  | <b>-3 185 464</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>116 322 904</b> | <b>116 244 389</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 91 582 131         | 92 378 498         |
| Mark                                                   | 23 865 891         | 23 865 891         |
| Markinventarier                                        | 874 882            | 0                  |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>78 400 000</b>  | <b>78 400 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>66 000 000</i>  | <i>66 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>12 400 000</i>  | <i>12 400 000</i>  |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | 178 800         | 178 800        |
|                                                        | <b>178 000</b>  | <b>178 000</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                |
| Installationer                                         | 783 700         | 0              |
|                                                        | <b>783 700</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>962 500</b>  | <b>178 800</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | -75 148         | -57 002        |
|                                                        | <b>-75 148</b>  | <b>-57 002</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                |
| Årets avskrivning inventarier och verktyg              | -18 145         | -18 145        |
| Årets avskrivningar installationer                     | -65 308         | 0              |
|                                                        | <b>-83 453</b>  | <b>-18 145</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-158 601</b> | <b>-75 148</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>803 899</b>  | <b>103 653</b> |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                           | 2024-12-31 | 2023-12-31     |
|---------------------------|------------|----------------|
| Installation, IMD         | 0          | 573 125        |
| Markinventarier, Miljöhus | 0          | 5 344          |
| <b>Vid årets slut</b>     | <b>0</b>   | <b>578 469</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 87 685         | 78 290         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 3 911          | 3 566          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 184 073        | 176 670        |
| Förutbetald elavgift                                      | 314 937        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 25 822         | 25 822         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 3 389          | 1 748          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 180          | 8 180          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>627 997</b> | <b>294 275</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 3 918 895        | 7 501 444        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 918 895</b> | <b>7 501 444</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Inteckningslån                                                   | 55 528 220        | 56 127 924  |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -599 704          | -599 704    |
| Villkorsändring av lån kommande verksamhetsår                    | 0                 | -55 528 220 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>54 928 516</b> | <b>0</b>    |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         |            | 2024-07-09          | 16 946 862,00        | -16 856 236,00       | 90 626,00          | 0,00                 |
| SBAB         |            | 2024-11-19          | 16 942 200,00        | -16 806 300,00       | 135 900,00         | 0,00                 |
| SBAB         |            | 2024-11-19          | 16 946 862,00        | -16 810 923,00       | 135 939,00         | 0,00                 |
| SBAB         |            | 2024-11-19          | 5 292 000,00         | -5 236 000,00        | 56 000,00          | 0,00                 |
| SBAB         | 2,87%      | 2026-11-09          | 0,00                 | 16 810 923,00        | 45 313,00          | 16 765 610,00        |
| SBAB         | 2,87%      | 2026-11-09          | 0,00                 | 16 856 236,00        | 90 626,00          | 16 765 610,00        |
| SBAB         | 2,89%      | 2027-11-09          | 0,00                 | 5 236 000,00         | 0,00               | 5 236 000,00         |
| SBAB         | 2,89%      | 2027-11-09          | 0,00                 | 16 806 300,00        | 45 300,00          | 16 761 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>56 127 924,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>599 704,00</b>  | <b>55 528 220,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 599 704 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 398 816 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 52 529 404 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 26 612         | 18 034         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 741         | 27 313         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 20 280         | 57 424         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 47 802         | 29 221         |
| Upplupna elkostnader                                      | 198 963        | 16 597         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 84 699         | 57 397         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 288          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 8 644          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 410 374        | 360 757        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>812 759</b> | <b>575 386</b> |

**Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 89 590 000 | 89 590 000 |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Föreningen håller på med takbyte.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Inger Werkelin Carlsson

\_\_\_\_\_  
Eva Granath

\_\_\_\_\_  
Linus Lagergren

\_\_\_\_\_  
Weronica Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

\_\_\_\_\_  
Anders Håkansson/Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Verifikat

Transaktion 09222115557546316687

## Dokument

### Årsredovisning 2024 för signering

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-05-09 10:34:33 CEST (+0200) av Ella

Frimodigs (EF)

Färdigställt 2025-05-13 11:13:03 CEST (+0200)

## Initierare

### Ella Frimodigs (EF)

Riksbyggen

ella.frimodigs@riksbyggen.se

## Signerare

### Inger Werkelin Carlsson (IWC)

ebbeinger.carlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGER WERKELIN CARLSSON"

Signerade 2025-05-09 10:47:44 CEST (+0200)

### Ewa Granath (EG)

ewa@tvinnaregarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva

Kristina Granath"

Signerade 2025-05-09 12:16:40 CEST (+0200)

### Linus Lagergren (LL)

l1mpan\_1992@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LINUS LAGERGREN"

Signerade 2025-05-09 11:15:09 CEST (+0200)

### Weronica Johansson (WJ)

72werra@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Birgitta Weronica Johansson"

Signerade 2025-05-09 12:20:50 CEST (+0200)

Distribuerat av Målsärfunder i Utveckling i Sverige AB -



# Verifikat

Transaktion 09222115557546316687

Anders Håkansson (AH)

*anders.hakansson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"ANDERS HÅKANSSON"*

*Signerade 2025-05-13 11:13:03 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





## 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 2024.

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 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 revisionssed 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 2024 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 tryggt sätt.

### Revisorns 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 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 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Verifikat

Transaktion 09222115557546317770

## Dokument

### Brf Vibble Tvinnaregården - Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-09 10:35:46 CEST (+0200) av Ella

Frimodigs (EF)

Färdigställt 2025-05-13 11:13:43 CEST (+0200)

## Initierare

### Ella Frimodigs (EF)

Riksbyggen

ella.frimodigs@riksbyggen.se

## Signerare

### Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2025-05-13 11:13:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Måltidsansamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 överlätas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# 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 förutbetald 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 in 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 förutbetald 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 skuldyngd 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, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

