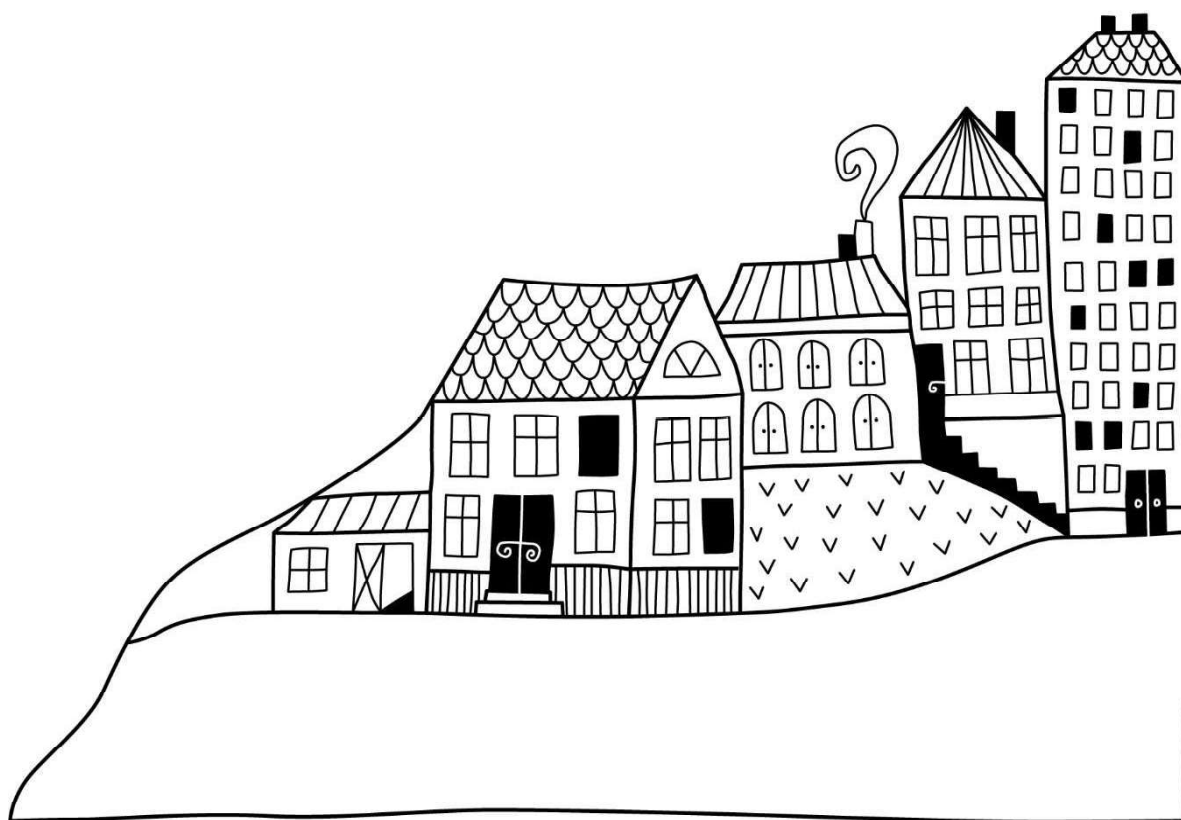

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vibrogården 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 i Gävle kommun.

Årets resultat är +175 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +275 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 18:7 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Valbogatan 12-14 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	16
3 rum och kök	5
4 rum och kök	1
5 rum och kök	2
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal p-platser	10

Total Bostadsarea 2 165 m²

Årets taxeringsvärde 28 532 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 28 532 000 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 24 tkr och planerat underhåll för 235 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast november 2024 och 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 639 tkr/ år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 635 tkr. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Påbörjat fönsterbyte	2016
Takbyte	2011
Säkerhetsdörrar	2012
Takfotsmålning	2017
Ny tvättmaskin	2020
Ny belysning trapphus	2022
Ny tvättmaskin och torkskåp	2022
Besiktning av balkonger	2022
Projektledning relining / Relining	2023

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Brandsäkring av soprum	43
Byte radiatorventiler	23
Projektledning balkonger	169

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Synnöve Lilja	Ordförande	2025
Anna Wikblom	Ledamot	2026
Sara Kühner	Ledamot	2026
Thomas Nordström	Ledamot	2026
Adam Pöllä	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Henrik Ivarsson	Suppleant	2025
Emelie Willman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Löwenborg	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Sandh	2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet.

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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 775	1 681	1 600	1 591	1 557
Resultat efter finansiella poster	175	-1 527	81	237	366
Soliditet %	-8	-10	8	7	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	94	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	788	749	712	707	694
Energikostnad kr/kvm	239	222	213	184	193
Sparande kr/kvm	235	-134	236	234	253
Skuldsättning kr/kvm	3 678	3 761	3 845	3 920	3 994
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 678	3 761	3 845	3 920	3 994
Räntekänslighet %	4,7	5,0	5,4	5,5	5,8

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltalen: Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

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

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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 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 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	87 000	480 295	181 392	–1 526 794
Disposition enl. årsstämmobeslut			–1 526 794	1 526 794
Reservering underhållsfond		635 000	–635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–234 594	234 594	
Årets resultat				175 201
Vid årets slut	87 000	880 701	–1 745 808	175 201

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	–1 345 402
Årets resultat	175 201
Årets fondreservering enligt stadgarna	–635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	234 594
Summa	–1 570 607

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	– 1 570 607
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 774 998	1 680 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	37 309
Summa rörelseintäkter		1 774 998	1 717 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 123 670	-2 052 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 772	-912 837
Personalkostnader	Not 6	-66 464	-55 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-99 570	-97 128
Summa rörelsekostnader		-1 406 475	-3 118 522
Rörelseresultat		368 523	-1 400 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 048	35 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-215 369	-161 288
Summa finansiella poster		-193 321	-126 093
Resultat efter finansiella poster		175 201	-1 526 794
Årets resultat		175 201	-1 526 794



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 365 331	6 460 270
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	131 691	37 060
Summa materiella anläggningstillgångar		6 497 022	6 497 330
Summa anläggningstillgångar		6 497 022	6 497 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-3 642	-3 860
Övriga fordringar	Not 13	56 682	49 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 524	41 330
Summa kortfristiga fordringar		110 564	87 237
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 038 036	1 113 498
Summa kassa och bank		1 038 036	1 113 498
Summa omsättningstillgångar		1 148 600	1 200 736
Summa tillgångar		7 645 621	7 698 065



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 000	87 000
Reservfond		8 600	8 600
Fond för yttre underhåll		880 701	480 295
Summa bundet eget kapital		976 301	575 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 745 808	181 392
Årets resultat		175 201	-1 526 794
Summa fritt eget kapital		-1 570 607	-1 345 402
Summa eget kapital		-594 306	-769 507
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 212 794
Summa långfristiga skulder		0	2 212 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 962 504	5 930 426
Leverantörsskulder	Not 17	80 264	124 330
Skatteskulder	Not 18	4 538	3 062
Övriga skulder	Not 19	-3 903	-1 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	196 524	198 415
Summa kortfristiga skulder		8 239 927	6 254 779
Summa eget kapital och skulder		7 645 621	7 698 065

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	368 523	-1 400 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 570	97 128
	468 092	-1 303 573
Erhållen ränta	22 048	35 195
Erlagd ränta	-199 311	-156 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 829	-1 425 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 326	-20 628
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-62 987	-81 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 515	-1 527 002
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-99 262	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 262	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-180 716	-180 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 716	-180 716
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-75 462	-1 707 718
Likvida medel vid årets början	1 113 498	2 821 216
Likvida medel vid årets slut	1 038 036	1 113 498
Kassa och Bank BR	1 038 036	1 113 498



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Stammar	Linjär	33
Takbyte	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	30
Soprum	Linjär	20
Installationer	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	5 och 30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 620 600	1 543 419
Hyror, lokaler	12 600	13 800
Hyror, p-platser	42 000	42 000
Elavgifter	86 497	78 455
Övriga ersättningar	13 301	2 846
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Summa nettoomsättning	1 774 998	1 680 512

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag - elstöd	0	37 444
Övriga rörelseintäkter	0	-135
Summa övriga rörelseintäkter	0	37 309

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-234 594	-1 139 985
Reparationer	-23 536	-42 126
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 000	-57 240
Försäkringspremier	-49 354	-44 819
Kabel- och digital-TV	-67 583	-67 548
Systematiskt brandskyddsarbete	-726	-1 114
Sotning	0	-15 655
Obligatoriska besiktningar	-15 945	0
Bevakningskostnader	-14 115	-12 019
Snö- och halkbekämpning	-4 750	-11 626
Statuskontroll	0	-49 500
Förbrukningsinventarier	-20 206	-5 631
Fordons- och maskinkostnader	-2 258	-1 815
Vatten	-164 750	-133 076
Fastighetsel	-119 443	-123 778
Uppvärmning	-233 830	-224 005
Sophantering och återvinning	-53 552	-69 480
Förvaltningsarvode drift	-59 027	-53 251
Summa driftskostnader	-1 123 670	-2 052 667

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 829	-67 534
IT-kostnader	0	-840
Övriga förvaltningskostnader	-14 800	-6 451
Kreditupplysningar	-4 500	-338
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 623	-4 200
Kontorsmateriel	-4 236	-1 006
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-45
Bankkostnader	-4 785	-4 674
Övriga externa kostnader	0	-827 750
Summa övriga externa kostnader	-116 772	-912 837

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-36 800	-30 900
Sammanträdesarvoden	-16 800	-12 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-11 364	-11 239
Summa personalkostnader	-66 464	-55 889

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-89 307	-89 307
Avskrivning Markanläggningar	-5 631	-5 631
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 190	-2 190
Avskrivning Installationer	-2 441	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-99 570	-97 128

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 995	34 278
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	18
Övriga ränteintäkter	1 053	898
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 048	35 195

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 356	-161 288
Övriga räntekostnader	-13	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-215 369	-161 288

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 716 886	10 716 886
Markanläggning	112 621	112 621
	10 829 507	10 829 507
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 829 507	10 829 507

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 288 093	-4 198 786
Markanläggningar	-81 144	-75 513
	-4 369 237	-4 274 299

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-89 307	-89 307
Årets avskrivning markanläggningar	-5 631	-5 631
	-94 938	-94 938

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 464 175	-4 369 237
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 365 331	6 460 270

Varav

Byggnader	6 339 485	6 428 793
Markanläggningar	25 846	31 477

Taxeringsvärden

Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	132 000	132 000

Totalt taxeringsvärde

	28 532 000	28 532 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 852 000</i>	<i>18 852 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 680 000</i>	<i>9 680 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	192 126	192 126
Installationer	143 000	143 000
	335 126	335 126
Årets anskaffningar		
Utbyte IMD-mätare / Elbilsladdare	99 262	0
	99 262	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	434 388	335 126
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-155 066	-152 876
Installationer	-143 000	-143 000
	-298 066	-295 876
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 190	-2 190
Installationer	-2 441	0
	-4 631	-2 190
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-157 256	-155 066
Installationer	-145 441	-143 000
	-302 697	-298 066
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-302 697	-298 066
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 691	37 060
Varav		
Inventarier och verktyg	34 870	37 060
Installationer	96 820	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 642	-3 860
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 642	-3 860

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 820	49 767
Momsfordringar	5 862	0
Summa övriga fordringar	56 682	49 767

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 117	4 074
Förutbetalda driftkostnader	3 289	2 903
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 220	17 457
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 899	16 896
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 524	41 330

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	681 537	660 543
Transaktionskonto	356 499	452 956
Summa kassa och bank	1 038 036	1 113 498

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 962 504	8 143 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 962 504	-5 930 426
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 212 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-11-25	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,52%	2025-04-25	859 230,00	0,00	26 436,00	832 794,00
SWEDBANK	4,35%	2025-04-25	3 323 990,00	0,00	74 280,00	3 249 710,00
SWEDBANK	3,52%	2025-05-28	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,20%	2025-11-25	1 460 000,00	0,00	80 000,00	1 380 000,00
Summa			8 143 220,00	0,00	180 716,00	7 962 504,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas Swedbanks samtliga lån om totalt 7 962 504 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	75 964	115 892
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 300	8 438
Summa leverantörsskulder	80 264	124 330

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 538	3 062
Summa skatteskulder	4 538	3 062

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-3 903	-1 455
Summa övriga skulder	-3 903	-1 455

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	41 470	25 412
Upplupna elkostnader	12 944	15 475
Upplupna vattenavgifter	14 404	0
Upplupna värmekostnader	28 809	31 072
Upplupna kostnader för renhållning	43	1 745
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	550	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 304	124 711
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 524	198 415

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 474 300	10 474 300

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Synnöve Lilja

Anna Wikblom

Sara Kühner

Thomas Nordström

Adam Pöllä

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christer Löwenborg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542597291

Dokument

Årsredovisning 2024

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-03-26 13:58:49 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)

Färdigställt 2025-04-04 14:15:51 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Synnöve Lilja (SL)

syntan57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SYNNÖVE LILJA"

Signerade 2025-03-27 10:02:49 CET (+0100)

Anna Wikblom (AW)

annaw__@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA VIKBLOM"

Signerade 2025-04-01 12:11:05 CEST (+0200)

Sara Kühner (SK)

sara_maran@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA KÜHNER"

Signerade 2025-03-26 14:54:06 CET (+0100)

Thomas Nordström (TN)

thomas.nordstrom551@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS THOMAS NORDSTRÖM"

Signerade 2025-03-27 10:04:55 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542597291

Adam Pöllä (AP)
adampolla@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM PÖLLÄ"
Signerade 2025-04-03 15:58:12 CEST (+0200)*

Christer Löwenborg (CL)
christer.lowenborg61@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Löwenborg"
Signerade 2025-04-04 14:15:51 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>



Revisionsberättelse 2024 BRF Vibrogården

Jag har granskat årsbokslutet och räkenskaperna i BRF Vibrogården för år 2024.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och styrelsens förvaltning utifrån vår revision.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed.

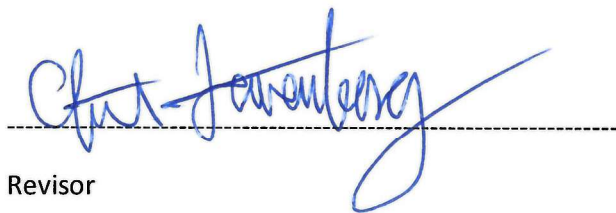
Under året har Jag även löpande granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på granskning anser jag att:

- **Årsbokslut har upprättats i enlighet med god redovisningssed och är baserad på en ordnad bokföring.**
- **Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.**

Jag anser således att årsmötet kan fastställa årsredovisningen och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Gävle 16 april 2025



Revisor

Christer Löwenborg

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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 Vibrogården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vibrogården 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

