

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken

769640-2069

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-21

Föreningen saknar underhållsplan, men följer en enklare åtgärdsplan.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken äger fastigheten Vibytorp 1:269.

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

Föreningen har sitt säte i Hallsberg.

Styrelse

Ordinarie ledamöter stämma

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

Uppdrag

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Mandat t.o.m ordinarie

2026
2026
2027
2027
2026
2027

Revisor och övriga funktioner

Ordinarie revisor

Åsa Axell

Uppdrag

Extern revisor

BoRevision Sverige AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	1 499	1 479	1 484	0
Balansomslutning	51 686	52 289	52 911	53 709
Rörelsemarginal (%)	28	25	22	0
Soliditet (%)	62	62	62	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	906	894	897	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 760	11 880	11 900	12 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	157	94	-6
Räntekänslighet (%)	13	13	13	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	32	119	182	0

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

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

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 790	3 860	99	-760	-486	32 503
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-486	486	0
Årets avsättning yttrefond			50	-50		0
Årets resultat					-437	-437
Belopp vid årets utgång	29 790	3 860	149	-1 296	-437	32 066

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 295 699
årets förlust	-436 970
	-1 732 669

behandlas så att	
avsätts till underhållsfond	99 300
i ny räkning överföres	-1 831 969
	-1 732 669

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	1 498 935	1 479 219
Övriga rörelseintäkter	4	1	4 466
		1 498 936	1 483 685
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-314 648	-374 943
Personalkostnader		-21 027	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-745 548	-745 548
		-1 081 223	-1 120 491
Rörelseresultat		417 713	363 194
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	11 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 116	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855 799	-861 096
		-854 683	-848 783
Resultat efter finansiella poster		-436 970	-485 589
Resultat före skatt		-436 970	-485 589
Årets resultat		-436 970	-485 589

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 211 227	51 956 775
		51 211 227	51 956 775
Summa anläggningstillgångar		51 211 227	51 956 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 716	42 619
Övriga fordringar		25	4 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 390	18 234
		53 131	65 653
<i>Kassa och bank</i>		421 612	266 528
Summa omsättningstillgångar		474 743	332 181
SUMMA TILLGÅNGAR		51 685 970	52 288 956

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 650 000	33 650 000
Fond för yttre underhåll	7	148 950	99 300
		33 798 950	33 749 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 295 699	-760 460
Årets resultat		-436 970	-485 589
		-1 732 669	-1 246 049
Summa eget kapital		32 066 281	32 503 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 414 176	19 462 776
Summa långfristiga skulder		14 414 176	19 462 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 048 600	198 612
Förskott från kunder		69	0
Leverantörsskulder		25 199	6 554
Övriga skulder		0	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 645	116 963
Summa kortfristiga skulder		5 205 513	322 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 685 970	52 288 956

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-436 970	-485 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	745 548	745 548
Betald skatt		4 775	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		313 353	259 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		30 903	-28 797
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 156	73 504
Förändring av leverantörsskulder		18 645	-54 974
Förändring av kortfristiga skulder		13 949	-47 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten		353 695	201 716
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-198 612	-33 102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-198 612	-33 102
Årets kassaflöde		155 083	168 614
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		266 528	97 914
Likvida medel vid årets slut		421 612	266 528

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

Byggnader

15-120 år (1,44% per år)

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

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

Nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Uppskjuten skatt

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

Intäkter

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

Fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 478 344	1 283 568
El	0	150 926
VA	20 591	44 725
	1 498 935	1 479 219

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Faktureringsavgifter	0	45
Öres- och kronutjämning	1	-2
Försäkringsersättning	0	4 423
	1	4 466

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El (vidarefaktureras medlemar)	-3 335	-150 923
Vatten och avlopp (vidarefaktureras medlemar)	-49 366	-45 365
Programvaror	-12 108	-4 780
Företagsförsäkring	-35 752	-36 698
Ersättning till Revisor	-17 875	-16 875
Redovisningstjänster	-18 386	-79 521
Bankkostnader	-2 550	-2 300
Övriga externa kostnader	-900	-1 600
El för belysning	0	-3 921
Övriga externa kostnader	0	-750
Reparation och underhåll av fastighet	-41 250	-24 888
Förbrukningsmaterial	-1 977	-5 196
Reparation och underhåll av lokaler	0	-580
Kostnader för transportmedel (gruppkonto)	0	-129
Resekostnader (gruppkonto)	-530	-365
Biljetter	0	-79
Representation, ej avdragsgill	-508	-149
Kontorsmaterial	-95	-826
Bredband	-66 939	0
Förbrukningsinventarier	-6 400	0
Övriga lokalkostnader	-100	0
Informetic	-54 276	0
Fastighetsskatt	-2 300	0
	-314 647	-374 945

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 510 000	53 510 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 510 000	53 510 000
Ingående avskrivningar	-1 553 225	-807 677
Årets avskrivningar	-745 548	-745 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 298 773	-1 553 225
Utgående redovisat värde	51 211 227	51 956 775
Taxeringsvärden byggnader	14 531 000	14 531 000
Taxeringsvärden mark	3 402 000	3 402 000
	17 933 000	17 933 000

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	99 300	49 650
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	49 650	49 650
Belopp vid årets utgång	148 950	99 300

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 975 923 029-6	4,53	2026-10-04	4 899 992	4 949 996
Swedbank 975 923 021-3	4,36	2027-10-04	9 662 792	9 761 396
Swedbank 975 923 004-9	4,24	2028-10-04	4 899 992	4 949 996
			19 462 776	19 661 388
Kortfristig del av långfristig skuld			5 048 600	198 612

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	745 548	745 548
	745 548	745 548

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Hallsberg

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lillemor Pettersson
Styrelseordförande

Monika Jansson
Styrelseledamot

Jaana Medin
Styrelseledamot

Karina Lindh
Styrelseledamot

Lars Östlund
Styrelseledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision Sverige AB

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

LARS WILHELM ÖSTLUND

29a532b9-f01f-4abd-8012-140bbd119a51 - 2026-05-15 10:11:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c87ec7a2-8631-4ddd-b263-6058bbbd0435 - SE

Jaana Hannele Medin

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Vibytorpsparken

c0cde63a-45a2-4720-9ce5-c34feb00778a - 2026-05-18 11:46:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ca439288-e991-477e-ad22-5a2ce2edf077 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Monika Birgitta Jansson

160f7c30-0576-486e-b338-8b7b57590757 - 2026-05-18 20:27:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a1d076a8-0ba0-4293-af38-fc4954220576 - SE

LENA KARINA LINDH

eeef5ea6-d3a7-419c-98da-a19e64a8e8eb - 2026-05-18 23:14:41 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5243d61f-096c-41a0-8c7a-6f3f9648625d - SE

ANNA LILLEMOR PETTERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 31865430

f84ebec7-6211-4155-bdeb-9f69d359a24f - 2026-05-19 10:47:32 UTC +03:00

BankID / Freja eID - df41beed-f084-452c-a610-821f2119845d - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Åsa Katarina Cronvall Axell

6fa6ef75-1a49-4948-8189-bc698f5b9acc - 2026-05-19 13:30:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2386b761-3d7d-40d6-b6e4-3b491c1b42c4 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende