

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
10	2 gästlägenheter, 8 bostadsrätter (totalt 604kvm)
6	Garageplatser
5	P-platser

Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning	536 111	548 480
Resultat efter finansiella poster	-168 460	-97 044
Soliditet (%)	76,73	75,20
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	691	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61	63
Skuldsättning (kr/kvm)	7 116	7 889
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 528	9 454
Sparande (kr/kvm)	142	263
Räntekänslighet (%)	8	8
Energikostnad (kr/kvm)	240	184
Resultat före avskrivningar	297 097	381 738

Definitioner av nyckeltal, se noter

El ingår ej i årsavgiften.

Bostadsrättsyta uppgår till 504 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 604 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Räkenskapsåret 2024 visade ett negativt resultat om 172 tkr, främst till följd av en 25 % höjning av fjärrvärmekostnaderna. Samtidigt har vi investerat i en hjärtstartare (delvis finansierad genom bidrag), elbilsladdare samt eldriven gräsklippare och trimmer för att minska vår miljöpåverkan och framtida driftkostnader. Vi har också under året genomfört en energideklaration för vår bostadsrättsförening. Resultatet visade att byggnaden har energiklass B, vilket innebär att den har en mycket god energiprestanda. Detta är ett positivt resultat och visar att vi har en energieffektiv fastighet.

Räntorna var som högst under första halvåret 2024 men sänktes gradvis från andra kvartalet, med ytterligare en sänkning i januari 2025. Det gör att vi går in i 2025 med betydligt lägre räntekostnader, vilket förbättrar föreningens ekonomi.

Vi har haft ett positivt kassaflöde på 28 884 kr exklusive den extraamortering på 400 000 kr som gjordes under året. Däremot minskade vår likvida kassa från 518 284 kr vid årets början till 147 168 kr vid årets slut, vilket speglar det totala kassaflödet inklusive amorteringen.

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

I och med lägre räntekostnader ser vi inget behov av att höja månadsavgifterna men följer kostnadsutvecklingen noggrant.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 890 000	53 700	-147 871	-100 949	14 694 880
Avstättning till fond för yttre underhåll		18 800	-18 800		0
Disposition av föregående års resultat:			-100 949	100 949	0
Årets resultat				-170 540	-170 540
Belopp vid årets utgång	14 890 000	72 500	-267 620	-170 540	14 524 340

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-267 621
Årets resultat	-170 540
	<hr/>
	-438 161

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-438 161
	<hr/>
	-438 161

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

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	536 111	548 480
Övriga rörelseintäkter		31 074	18 996
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>567 185</u>	<u>567 476</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-270 088	-185 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 500	-259 500
Summa rörelsekostnader		<u>-529 588</u>	<u>-445 238</u>
Rörelseresultat		37 597	122 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter		405	345
Räntekostnader		-206 462	-219 627
Summa finansiella poster		<u>-206 057</u>	<u>-219 282</u>
Resultat efter finansiella poster		-168 460	-97 044
Resultat före skatt		-168 460	-97 044
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 080	-3 905
Årets resultat		<u>-170 540</u>	<u>-100 949</u>

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	18 746 417	19 005 917
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>18 746 417</u>	<u>19 005 917</u>
Summa anläggningstillgångar		18 746 417	19 005 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 213	0
Övriga fordringar		6 467	3 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 556</u>	<u>12 639</u>
Summa kortfristiga fordringar		34 236	16 577
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>147 168</u>	<u>518 284</u>
Summa kassa och bank		147 168	518 284
Summa omsättningstillgångar		181 404	534 861
SUMMA TILLGÅNGAR		18 927 821	19 540 778

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 890 000

14 890 000

Fond för yttre underhåll

72 500

53 700

Summa bundet eget kapital

14 962 500

14 943 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-267 621

-147 871

Årets resultat

-170 540

-100 949

Summa fritt eget kapital

-438 161

-248 820

Summa eget kapital

14 524 339

14 694 880

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 298 000

4 271 000

Summa långfristiga skulder

4 298 000

4 271 000

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

0

494 000

Leverantörsskulder

19 124

0

Skatteskulder

9 165

10 265

Övriga skulder

0

3 020

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

77 193

67 613

Summa kortfristiga skulder

105 482

574 898

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 927 821

19 540 778

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		37 597	122 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		259 500	259 500
Erhållen ränta mm		405	345
Erlagd ränta		-206 462	-219 627
Betald inkomstskatt		-3 180	3 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 87 860	<hr/> 165 636
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 213	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-10 447	-4 085
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		19 124	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 560	-16 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 95 884	<hr/> 145 450
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-467 000	-94 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -467 000	<hr/> -94 000
Förändring av likvida medel		-371 116	51 450
Likvida medel vid årets början		518 284	466 834
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 147 168	<hr/> 518 284

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

50

Not 2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter bostäder

348 060

360 148

Hyror gästlägenheter

153 600

156 100

Hyror garage och parkeringsplatser

18 000

23 000

Försäljning el

16 450

9 232

536 110

548 480

I avgiften och hyresintäkterna ingår värme och vatten.

Not 3 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

19 590 325

19 590 325

Utgående anskaffningsvärden

19 590 325

19 590 325

Ingående avskrivningar

-584 408

-324 908

Årets avskrivningar

-259 500

-259 500

Utgående avskrivningar

-843 908

-584 408

Redovisat värde

18 746 417

19 005 917

Not 4 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller senare än 5 år

3 922 000

2 295 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

2024-12-31

2023-12-31

Företagets banklån om 4 298 000 kronor (föregående år 4 765 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 298 000

4 271 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

494 000

Not 6 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

6 000 000

6 000 000

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Vimmerby, den dag som framgår av den elektroniska
signaturen.

Rasmus Lennartsson

Pernilla Ehrendahl

Lars Nilsson

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.