
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Vibble Tvinnaregården
Org nr: 769632-7357



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIBBLE TVINNAREGÅRDEN

Ordinarie föreningsstämma Torsdagen 25 maj 2023 kl. 18.00

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två personer som har att jämte ordföranden justera protokollet och vara rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter (minst 3 o högst 7 ledamöter men högst 3 suppleanter)
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter (även extern)
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden. Motioner bifogat med kallelsen.
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vibble
Tvinnaregården får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 samt räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 449% till 27%. Anledningen till den försämrade likviditeten beror på det ändrade redovisningssättet gällande lång- och kortfristiga lån. Se vidare not 15.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 449% till 563%.

I resultatet ingår avskrivningar med 815 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 188 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 m²

Total lokalarea 127 m²

Årets taxeringsvärde 78 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 400 000 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 försämringar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 811 tkr och planerat underhåll för 1 662 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 515 tkr (67 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Utomhusmiljö	2017
Tvättstuga	2017
Fönsterbyte	2017
Byte varmvattenberedare	2017
Fasade och carport, renovering	2018
Balkongräcken, paneler, fönsterslistor	2018
Fönsterbyten	2018
Hysesrätter	2018
Badrumsrenovering	2019
Fasadrenovering	2019
Badrum hyresrätter	2020
Fasadrenovering	2020
Installationer	2020
Fönster (en del)	2020
Parkeringar	2021
Stampsolning	2021
Fönster (en del)	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	325 566
Installationer, varmvattenberedare	24 500
Huskropp utvändigt, fönster	1 311 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Johansson	Ordförande	2023
Ewa Granath	Ledamot	2023
Tord Westergren	Ledamot	2024
Johanna Schenck	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Wahlgren Stuxberg	Sammankallande	2023
Thomas Dahlström		2023

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 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 100 kr/lgh.

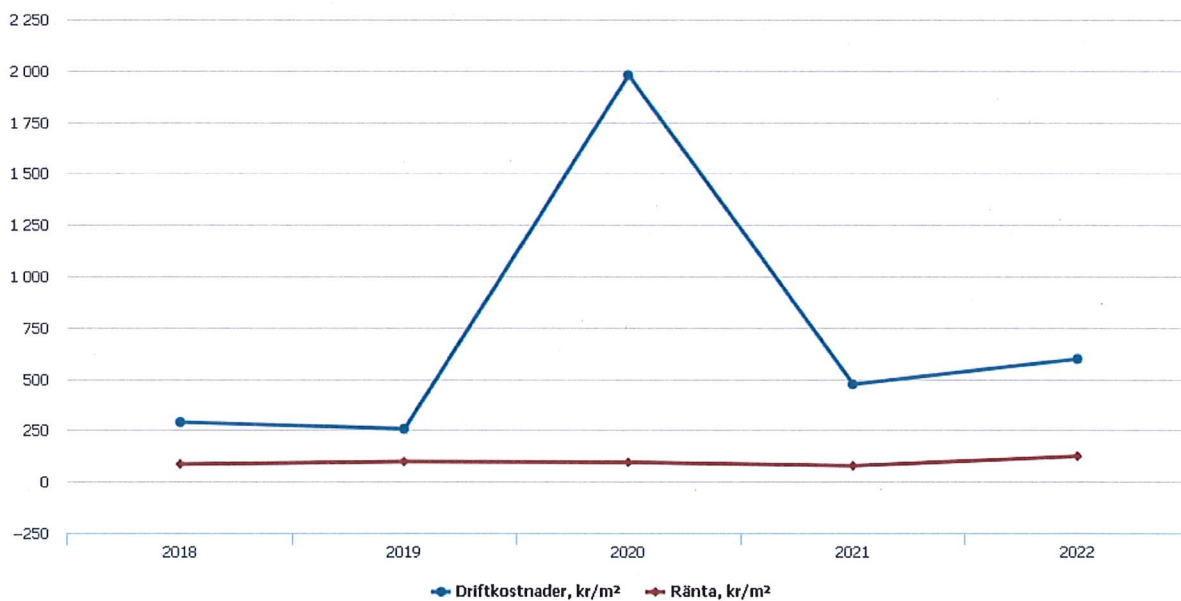
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 380 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 185	4 120	4 202	4 305	4 249
Resultat efter finansiella poster	-2 003	-1 503	-6 090	-1 754	-1 832
Årets resultat	-2 003	-1 503	-6 090	-1 754	-1 832
Resultat exklusive avskrivningar	-1 188	-689	-12 142	991	860
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	67	133	20	20	20
Balansomslutning	128 388	127 094	122 515	120 271	117 089
Kassaflöde, indirekt metod	2 104	5 251	6 119	-2 851	6 826
Soliditet %	55	54	52	50	48
Likviditet %	27	577	313	457	570
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	380	355	350	439	418
Driftkostnader, kr/m ²	597	473	1 978	256	288
Ränta, kr/m ²	123	77	94	97	85
Underhållsfond, kr/m ²	114	49	167	13	7
Lån, kr/m ²	7 216	7 293	7 489	9 476	9 979



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 662 000	7 716 080	381 536	-891 279	-1 503 063
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 503 063	1 503 063
Reservering underhållsfond			515 000	-515 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 169 000	2 748 862			
Årets resultat					-2 002 542
Vid årets slut	63 831 000	10 464 942	896 536	-2 909 342	-2 002 542

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 394 342
Årets resultat	-2 002 542
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-515 000
Summa	-4 911 884

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 911 884**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 185 080	4 120 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	769 086	112 918
Summa rörelseintäkter		4 954 166	4 233 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 689 484	-3 731 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 432	-403 969
Personalkostnader	Not 6	-138 530	-180 528
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-814 512	-814 512
Summa rörelsekostnader		-5 989 958	-5 130 629
Rörelseresultat		-1 035 792	-897 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	167	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-966 917	-605 899
Summa finansiella poster		-966 751	-605 793
Resultat efter finansiella poster		-2 002 542	-1 503 063
Årets resultat		-2 002 542	-1 503 063

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	117 040 755	117 837 121
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	121 797	139 943
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	136 875	136 875
Summa materiella anläggningstillgångar		117 299 427	118 113 938
Summa anläggningstillgångar		117 299 427	118 113 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar		1 151	1 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	267 352	263 004
Summa kortfristiga fordringar		268 503	264 154
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 819 838	8 716 124
Summa kassa och bank		10 819 838	8 716 124
Summa omsättningstillgångar		11 088 341	8 980 278
Summa tillgångar		128 387 768	127 094 217

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 295 942	70 378 080
Fond för yttre underhåll		896 536	381 536
Summa bundet eget kapital		75 192 478	70 759 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 909 342	-891 279
Årets resultat		-2 002 542	-1 503 063
Summa fritt eget kapital		-4 911 884	-2 394 342
Summa eget kapital		70 280 594	68 365 274
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 528 410	56 727 628
Summa långfristiga skulder		16 528 410	56 727 628
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 199 218	599 704
Leverantörsskulder		180 561	527 121
Skatteskulder		16 084	14 974
Övriga skulder		338 703	453 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	844 196	406 338
Summa kortfristiga skulder		41 578 762	2 001 314
Summa eget kapital och skulder		128 387 768	127 094 217

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 002 542	-1 503 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	814 512	814 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 188 030	-688 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 349	-5 107
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 577 448	365 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 385 069	-327 805
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-136 875	-136 875
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-136 875	-136 875
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-599 704	-599 704
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	3 917 862	6 434 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 318 158	5 834 296
Årets kassaflöde	2 103 714	5 251 397
Likvidamedel vid årets början	8 716 124	3 464 727
Likvidamedel vid årets slut	10 819 838	8 716 124
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Räkna 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 935 317	2 745 770
Hyrer, bostäder	1 206 031	1 374 671
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-2 294	0
Elavgifter	46 026	0
Summa nettoomsättning	4 185 080	4 120 441

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	278 953	0
Övriga ersättningar	41 333	28 754
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	24 751	84 164
Försäkringsersättningar	424 055	0
Summa övriga rörelseintäkter	769 086	112 918

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 661 816	-969 976
Reparationer	-811 215	-968 118
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 648	-173 755
Försäkringspremier	-58 252	-63 722
Kabel- och digital-TV	-310 312	-46 997
Serviceavtal	-10 796	-11 148
Obligatoriska besiktningar	-2 363	-84 916
Bevakningskostnader	-12 413	-16 771
Snö- och halkbekämpning	-113 078	-88 900
Förbrukningsinventarier	-21 848	-9 098
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 037
Vatten	-593 511	-352 029
Fastighetsel	-135 024	-123 941
Uppvärmning	0	300
Sophantering och återvinning	-244 679	-244 528
Förvaltningsarvode drift	-545 529	-576 983
Summa driftskostnader	-4 689 484	-3 731 620

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-170 702	-164 129
Lokalkostnader	0	-450
Annonsering och reklam	-3 090	-2 690
IT-kostnader	-11 698	-1 826
Arvode, yrkesrevisor	-16 331	-24 838
Övriga förvaltningskostnader	-16 880	-6 931
Kreditupplysningar	-251	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 911	-33 558
Representation	0	-1 550
Kontorsmateriel	0	-4 729
Telefon och porto	0	-13 106
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-142	0
Konsultarvoden	-90 685	-148 385
Bankkostnader	-7 743	-1 723
Summa övriga externa kostnader	-347 432	-403 969

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-112 000	-150 410
Sociala kostnader	-26 530	-30 118
Summa personalkostnader	-138 530	-180 528

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-796 366	-796 366
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 145	-18 145
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-814 512	-814 512

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	165	106
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	167	106

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-966 617	-603 695
Övriga räntekostnader	-300	-2 203
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-966 917	-605 899

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 563 962	95 563 962
Mark	23 865 891	23 865 891
	119 429 853	119 429 853
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 429 853	119 429 453
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 592 732	-796 366
	-1 592 732	-796 366
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-796 366	-796 366
	-796 366	-796 366
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 389 098	-1 592 732
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 040 755	117 837 121
Varav		
Byggnader	93 174 864	93 971 230
Mark	23 865 891	23 865 891
	78 400 000	57 400 000
Totalt taxeringsvärde	78 400 000	57 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 000 000</i>	<i>45 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	178 800	178 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	178 800	178 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-38 857	-20 712
	-38 857	-20 712
Årets avskrivningar		
	-18 145	-18 145
	-18 145	-18 145
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 002	-38 857
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 798	139 943

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	136 875	136 875
Vid årets slut	136 875	136 875

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 242	58 252
Förutbetalda driftkostnader	3 244	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	171 180	167 785
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 938	25 822
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 748	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 352	263 004

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	10 819 838	8 716 124
Summa kassa och bank	10 819 838	8 716 124

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	56 727 628	57 327 332
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-599 704	-599 704
Omsättning av lån 2023	-39 599 514	0
Långfristig skuld vid årets slut	16 528 410	56 727 628

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,04%	2023-05-15	17 304 600,00	0,00	181 200,00	17 123 400,00
SBAB	3,39%	2023-05-22	17 309 366,00	0,00	181 252,00	17 128 114,00
SBAB	2,74%	2023-07-03	5 404 000,00	0,00	56 000,00	5 348 000,00
SBAB	3,67%	2024-07-09	17 309 366,00	0,00	181 252,00	17 128 114,00
Summa			57 327 332,00	0,00	599 704,00	56 727 628,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 17 123 400 kr, 17 128 114 kr och 5 348 000 kr som kortfristig skuld. 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	12 211	9 858
Upplupna driftskostnader	9 933	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	446 506	0
Upplupna elkostnader	27 950	28 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 596	367 692
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	844 196	406 338

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	89 590 000	89 590 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen håller på att installera IMD, individuell mätning på elen för varje medlem.


Styrelsens underskrifter

2023-04-28

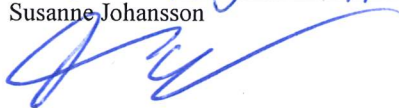
Ort och datum



Susanne Johansson



Eva Granath



Tord Westergren



Johanna Schenck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2023



Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vibble Tvinnaregården

Org.nr. 769632-7357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vibble Tvinnaregården för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga

felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risken 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 huruvida 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsordning i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vibble Tvinnaregården för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

Visby den 5/4 2023



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor

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 förlöpande 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsordning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsordning i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

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 22 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 planliga 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

