

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Vibble Tvinnaregården
Org nr: 7696327357



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIBBLE TVINNAREGÅRDEN

Ordinarie föreningsstämma Torsdagen 23 maj 2024 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.

Hänskjutna frågor från styrelsen:

1. **Fråga om antagande av riksbyggens stadgar (första beslutet)**
Styrelsen föreslår att stämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga 1.

18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vibble
Tvinnaregården får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 14%.

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 563% till 453%.

I resultatet ingår avskrivningar med 815 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 018 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 78 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 696 tkr och planerat underhåll för 772 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
Hyresrätter	2018
Badrumsrenovering	2019
Fasadrenovering	2019
Badrum hyresrätter	2020
Fasadrenovering	2020
Installationer	2020
Fönster (en del)	2020
Parkeringar	2021
Stamspolning	2021
Fönster (en del)	2021
Gemensamma utrymmen	2022
Installationer, varmvattenberedare	2022
Huskropp utvändigt, fönster	2022
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, fönster	772 475



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Werkelin Carlsson	Ordförande	2025
Eva Granath	Sekreterare	2025
Linus Lagergren	Ledamot	2024
Weronica Johansson	Ledamot	2025
Mathias Henningsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Nygren	Suppleant	Flyttat
Daniel Andreasson	Suppleant	2025
Robin Grähs	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Wahlgren Stuxberg	Sammanställande	2024
Thomas Dahlström		2024

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 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-09-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 542 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

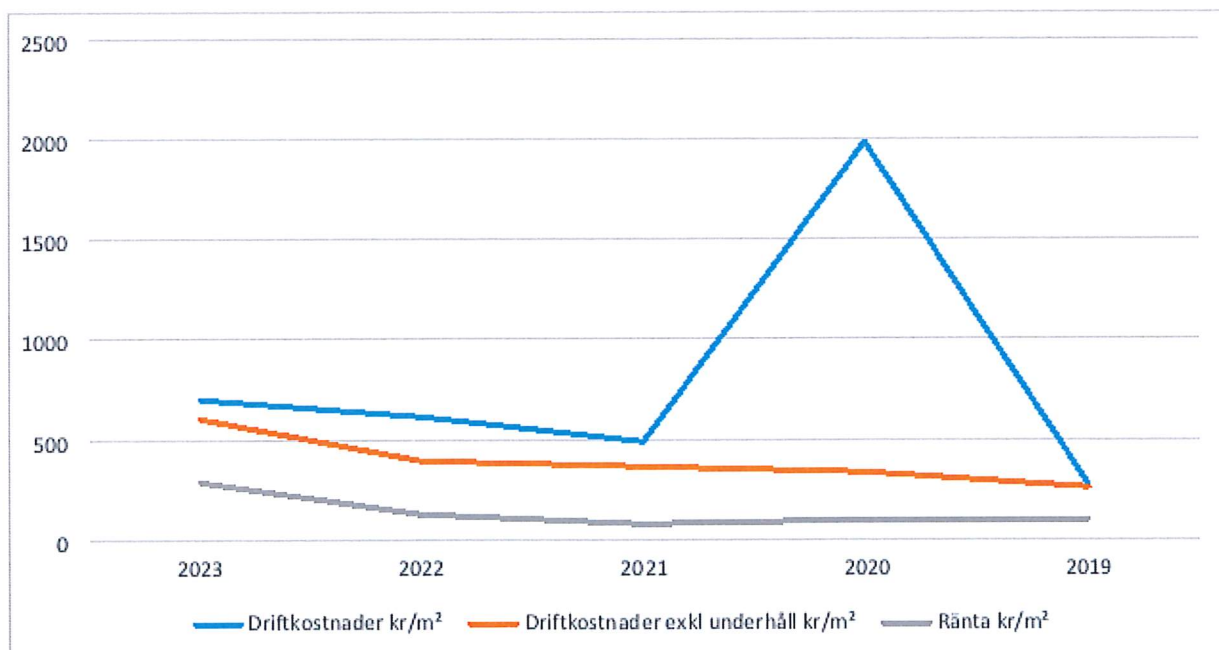


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 212	4 185	4 120	4 202
Rörelsens intäkter	4 575	4 954	4 233	4 284
Resultat efter finansiella poster*	-4 832	-2 003	-1 503	-6 090
Årets resultat	-4 832	-2 003	-1 503	-6 090
Resultat exkl avskrivningar	-4 018	-1 188	-689	-5 277
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 533	-1 703	-1 719	-5 432
Balansomslutning	124 747	128 377	127 094	122 515
Årets kassaflöde	-3 318	2 104	5 251	-6 119
Soliditet %*	54	55	54	52
Likviditet %	453	563	332	151
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	65	65	63
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	542	520	445	439
Driftkostnader kr/kvm	697	607	483	1 979
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	597	392	357	337
Energikostnad kr/kvm*	100	94	62	66
Underhållsfond kr/kvm	83	116	49	167
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	67	133	20
Sparande kr/kvm*	-420	61	36	71
Ränta kr/kvm	285	125	78	94
Skuldsättning kr/kvm*	7 257	7 335	7 412	7 490
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 087	9 184	9 281	9 378
Räntekänslighet %*	16,8	17,6	20,9	21,4

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat -4 832 kr i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på oförutsedda reparationsutgifter, höga underhållskostnader och höga räntekostnader.

Föreningen har ej sparade som ligger i nivå med underhållsplanen men har budgeterat framåt för att finansiera sitt sparande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 831 000	10 464 942	896 536	-2 909 342	-2 002 542
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 002 542	2 002 542
Reservering underhållsfond			515 000	-515 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-772 475	772 475	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	684 000	1 356 912			
Årets resultat					-4 832 433
Vid årets slut	64 515 000	11 821 854	639 061	-4 654 409	-4 832 433

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 911 884
Årets resultat	-4 832 433
Årets fondreservering enligt stadgarna	-515 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	772 475
Summa	-9 486 842

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 486 842

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 211 676	4 185 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	363 670	769 086
Summa rörelseintäkter		4 575 346	4 954 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 383 110	-4 689 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-845 178	-347 432
Personalkostnader	Not 6	-222 621	-138 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-814 512	-814 512
Summa rörelsekostnader		-7 265 420	-5 989 958
Rörelseresultat		-2 690 074	-1 035 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 548	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 200 907	-966 917
Summa finansiella poster		-2 142 359	-966 751
Resultat efter finansiella poster		-4 832 433	-2 002 542
Årets resultat		-4 832 433	-2 002 542



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	116 244 388	117 040 755
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	103 652	121 797
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	578 469	136 875
Summa materiella anläggningstillgångar		116 926 509	117 299 427
Summa anläggningstillgångar		116 926 509	117 299 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 304	0
Övriga fordringar		22 175	1 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	294 275	267 352
Summa kortfristiga fordringar		318 754	268 503
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 501 444	10 819 838
Summa kassa och bank		7 501 444	10 819 838
Summa omsättningstillgångar		7 820 199	11 088 341
Summa tillgångar		124 746 707	128 387 768



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	76 336 854	74 295 942
Fond för yttre underhåll	639 061	896 536
Summa bundet eget kapital	76 975 915	75 192 478
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 654 409	-2 909 342
Årets resultat	-4 832 433	-2 002 542
Summa fritt eget kapital	-9 486 842	-4 911 884
Summa eget kapital	67 489 073	70 280 594
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 528 410
Summa långfristiga skulder	0	16 528 410
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 199 218
Leverantörsskulder	313 293	180 561
Skatteskulder	13 199	16 084
Övriga skulder	227 832	338 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	844 196
Summa kortfristiga skulder	57 255 634	41 578 762
Summa eget kapital och skulder	124 746 707	128 387 768



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 832 433	-2 002 542
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	814 512	814 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 017 921	-1 188 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-50 251	-4 349
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	15 676 872	39 577 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 608 700	38 385 069
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-441 594	-136 875
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-441 594	-136 875
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-16 526 412	-599 704
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 040 912	3 917 862
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 795 202	3 318 158
Årets kassaflöde	-3 318 394	2 103 714
Likvidamedel vid årets början	10 819 838	8 716 124
Likvidamedel vid årets slut	7 501 444	10 819 838
Uppllysning 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. 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 069 069	2 935 317
Hyror, bostäder	1 109 480	1 206 031
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-308	-2 294
Elavgifter	33 435	46 026
Summa nettoomsättning	4 211 676	4 185 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	278 796	278 953
Övriga ersättningar	42 849	41 333
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Erhållna statliga bidrag	22 353	0
Övriga rörelseintäkter	19 672	24 751
Försäkringsersättningar	0	424 055
Summa övriga rörelseintäkter	363 670	769 086

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-772 475	-1 661 816
Reparationer	-2 695 690	-811 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-177 382	-168 648
Försäkringspremier	-65 242	-58 252
Kabel- och digital-TV	-309 975	-310 312
Serviceavtal	-8 180	-10 796
Obligatoriska besiktningar	0	-2 363
Bevakningskostnader	-24 113	-12 413
Snö- och halkbekämpning	-109 648	-113 078
Förbrukningsinventarier	-82 515	-21 848
Fordons- och maskinkostnader	-1 051	0
Vatten	-647 128	-593 511
Fastighetsel	-126 855	-135 024
Sophantering och återvinning	-265 753	-244 679
Förvaltningsarvode drift	-97 104	-545 529
Summa driftskostnader	-5 383 110	-4 689 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-706 680	-170 702
Annonsering och reklam	-7 780	-3 090
IT-kostnader	-12 674	-11 698
Arvode, yrkesrevisorer	-18 438	-16 331
Övriga förvaltningskostnader	-18 576	-16 880
Kreditupplysningar	-654	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 902	-29 911
Kontorsmateriel	-180	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-142
Konsultarvoden	-42 500	-90 685
Bankkostnader	-6 794	-7 743
Summa övriga externa kostnader	-845 178	-347 432

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-169 397	-112 000
Sociala kostnader	-53 224	-26 530
Summa personalkostnader	-222 621	-138 530



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 300	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	165
Övriga ränteintäkter	195	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 548	167

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 200 877	-966 617
Övriga räntekostnader	-30	-300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 200 907	-966 917

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 563 962	95 563 962
Mark	23 865 891	23 865 891
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 429 853	119 429 853
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 389 098	-1 592 732
Årets avskrivningar	-2 389 098	-1 592 732
Årets avskrivning byggnader	-796 366	-796 366
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 185 464	-2 389 098
Restvärde enligt plan vid årets slut	116 244 389	117 040 755
Varav		
Byggnader	92 378 498	93 174 864
Mark	23 865 891	23 865 891



Totalt taxeringsvärde	78 400 000	78 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 000 000</i>	<i>66 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

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	-57 002	-38 857
	-57 002	-38 857

Årets avskrivningar

	-18 145	-18 145
	-18 145	-18 145

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-75 147	-57 002
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	103 653	121 798
--	----------------	----------------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	578 469	136 875
----------------------------	---------	---------

Vid årets slut	578 469	136 875
-----------------------	----------------	----------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Förutbetalda försäkringspremier	78 290	65 242
Förutbetalda driftkostnader	3 566	3 244
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 670	171 180
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 822	25 938
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 748	1 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 180	0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 275	267 352
---	----------------	----------------

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Bankmedel	7 501 444	10 819 838
-----------	-----------	------------

Summa kassa och bank	7 501 444	10 819 838
-----------------------------	------------------	-------------------



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	56 127 924	56 727 628
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-599 704	-599 704
Omsättning av lån 2023	0	-39 599 514
Omsättning av lån 2024	-55 528 220	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	16 528 410

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-05-15	17 123 400,00	-17 032 800,00	90 600,00	0,00
SBAB		2023-07-03	5 348 000,00	-5 320 000,00	28 000,00	0,00
SBAB		2023-08-22	17 128 114,00	-17 037 488,00	90 626,00	0,00
SBAB	4,93%	2024-07-03	0,00	5 320 000,00	28 000,00	5 292 000,00
SBAB	5,30%	2024-05-15	0,00	17 032 800,00	90 600,00	16 942 200,00
SBAB	4,97%	2024-05-22	0,00	17 037 488,00	90 626,00	16 946 862,00
SBAB	3,67%	2024-07-09	17 128 114,00	0,00	181 252,00	16 946 862,00
Summa			56 727 628,00	0,00	599 704,00	56 127 924,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 599 704 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 399 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 53 129 220 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 16 942 200 kr, 16 946 862 kr och 16 946 862 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 034	0
Upplupna räntekostnader	27 313	12 211
Upplupna driftskostnader	57 424	9 933
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 221	446 506
Upplupna elkostnader	16 597	27 950
Upplupna styrelsearvodena	57 397	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 644	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 757	347 596
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 386	844 196

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
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

Ort och datum

Inger Werkelin Carlsson

Eva Granath

Weronica Johansson

Linus Lagergren

Mathias Henningsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Anders Håkansson /Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Verifikat

Transaktion 09222115557515889984

Dokument

Årsredovisning 23

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-04-23 11:14:52 CEST (+0200) av Anneli Gustafsson (AG)

Färdigställt 2024-05-07 14:57:21 CEST (+0200)

Initierare

Anneli Gustafsson (AG)

Riksbyggen

anneli.gustafsson@riksbyggen.se

Signerare

Inger Werkelin Carlsson (IWC) <i>ebbeinger.carlsson@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-23 12:20:16 CEST (+0200)</i>	Eva Granath (EG) <i>ewa@tvinnaregarden.se</i> <i>Signerade 2024-04-23 14:41:51 CEST (+0200)</i>
Linus Lagergren (LL) <i>l1mpan_1992@hotmail.com</i> <i>Signerade 2024-05-07 09:51:47 CEST (+0200)</i>	Weronica Johansson (WJ) <i>72werra@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-29 12:32:51 CEST (+0200)</i>
Mathias Henningsson (MH) <i>hjank@hotmail.com</i> <i>Signerade 2024-05-06 18:40:37 CEST (+0200)</i>	Anders Håkansson (AH) <i>anders.hakansson@se.ey.com</i> <i>Signerade 2024-05-07 14:57:21 CEST (+0200)</i>

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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vibble Tvinnaregården, 769632-7357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vibble Tvinnaregården för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 05 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vibble Tvinnaregården för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516937186

Dokument

23 BRF Vibble Tvinnaregården - Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-07 11:06:18 CEST (+0200) av Anneli Gustafsson (AG)
Färdigställt 2024-05-07 14:57:51 CEST (+0200)

Initierare

Anneli Gustafsson (AG)
Riksbyggen
anneli.gustafsson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com
Signerade 2024-05-07 14:57:51 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, arvas 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 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

