

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken

769640-2069

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

PK KB
h

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-21.

Föreningen har sitt säte i Hallsberg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		Valda t.o.m. årsstämman
Lars Blomqvist	ordförande och ordinarie ledamot	2023
Peter Eklund	ordinarie ledamot	2023
Lars Hallbergson	ordinarie ledamot	2023
Lars Oscarson	ordinarie ledamot	2023

Ordinarie revisorer

		Valda t.o.m. årsstämman
Åsa Axell	extern revisor	BoRevision Sverige AB

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken äger fastigheten Vibytorp 1:269.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenheter var upplåtna och inflyttade i december 2022 och slutavräkning med entreprenören var per 2022-12-31.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	4
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	27
Medlemmar vid årets slut	27

PC EB
h

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (6 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-72	0
Balansomslutning	53 709	900
Soliditet (%)	62,5	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	29 790 000	3 860 000				33 650 000
Reserv till yttre underhåll			49 650	-49 650		0
Årets resultat					-71 838	-71 838
Belopp vid årets utgång	29 790 000	3 860 000	49 650	-49 650	71 838	33 578 162

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 650
årets förlust	-71 838
	-121 488
behandlas så att i ny räkning överföres	-121 488
	-121 488

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *hac*

P. Eriksson
H

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-07-21 -2021-12-31 (6 mån)
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader		-425	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-62 129	0
		-62 554	0
Rörelseresultat		-62 554	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 284	0
		-9 284	0
Resultat efter finansiella poster		-71 838	0
Resultat före skatt		-71 838	0
Årets resultat		-71 838	0

Handwritten signatures and initials:
Rg
u

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	53 447 871	0
		53 447 871	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		53 447 871	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		56 684	0
Övriga fordringar		24 796	0
		81 480	0
<i>Kassa och bank</i>		179 342	900 000
Summa omsättningstillgångar		260 822	900 000
SUMMA TILLGÅNGAR		53 708 693	900 000

PC
H

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		33 650 000	0
Fond för yttre underhåll	4	49 650	0
		33 699 650	0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-49 650	0
Årets resultat		-71 838	0
		-121 488	0

Summa eget kapital 33 578 162 0

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut		4 949 996	0
Summa långfristiga skulder		4 949 996	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		14 910 004	0
Övriga skulder		157 399	900 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 132	0
Summa kortfristiga skulder		15 180 535	900 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 708 693

900 000

PC
h

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningarna är ett genomsnitt av de olika komponenterna.

Byggnader 1,44%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	51 969 505	0
Omklassificeringar	1 540 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 510 000	0
Årets avskrivningar	-62 129	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 129	0
Utgående redovisat värde	53 447 871	0

Handwritten signature

Handwritten initials: PC, h

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	1 540 495	0
Omklassificeringar	-1 540 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Posten avser det helägda dotterbolaget Vibyrallarn AB, org.nr 559323-4239, med säte i Örebro.

Not 4 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering enligt stadgar	49 650	0
	49 650	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 749 980	0
	4 749 980	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	35 000 000	
	35 000 000	

hac

*PC AB
H*


Halleberg den 25/4 2023



Lars Blomqvist
Ordförande



Peter Eklund

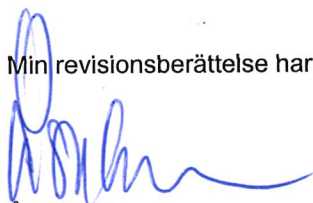


Lars Hallbergson



Lars Oscarson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2023



Åsa Axell
Revisor
BoRevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vibytorpsparken, org.nr. 769640–2069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vibytorpsparken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vibytorpsparken för 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 26 april 2023

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB