

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken

769640-2069

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

En underhållsplan är ännu inte upprättad i föreningen.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Vibytorpsparken äger fastigheten Vibytorp 1:269.

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

Föreningen har sitt säte i Hallsberg.

Styrelse

Ordinarie ledamöter stämma

Marcus Lagenholt
Thor Per Anders
Ingrid Nyfelt
Linnea Medin
Filippa Ivarsson

Uppdrag

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Mandat t.o.m ordinarie

2024
2024
2024
2024
2024

Revisor och övriga funktioner

Ordinarie revisor

Åsa Axel

Uppdrag

Extern revisor

BoRevision Sverige AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Årsavgifter	1 542	0
Balansomslutning	52 911	53 709
Rörelsemarginal (%)	22	0
Soliditet (%)	62	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	897	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 900	12 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	94	-6
Räntekänslighet (%)	13	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	0

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

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

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 790	3 860	50	-50	-72	33 578
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-72	72	0
Årets resultat					-589	-589
Belopp vid årets utgång	29 790	3 860	50	-122	-589	32 989

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-121 488
årets förlust	-589 322
	-710 810

behandlas så att	
avsätts till underhållsfond	49 650
i ny räkning överföres	-760 460
	-710 810

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	1 484 863	0
Övriga rörelseintäkter	4	337	0
		1 485 200	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-412 305	-425
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-745 548	-62 129
		-1 157 853	-62 554
Rörelseresultat		327 347	-62 554
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 730	-9 284
		-916 669	-9 284
Resultat efter finansiella poster		-589 322	-71 838
Resultat före skatt		-589 322	-71 838
Årets resultat		-589 322	-71 838

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 702 323	53 447 871
		52 702 323	53 447 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		52 702 323	53 447 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 822	56 684
Övriga fordringar		0	24 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 538	0
		110 360	81 480
Kassa och bank		97 914	179 342
Summa omsättningstillgångar		208 274	260 822
SUMMA TILLGÅNGAR		52 910 597	53 708 693

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 650 000	33 650 000
Fond för yttre underhåll	8	49 650	49 650
		33 699 650	33 699 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-121 488	-49 650
Årets resultat		-589 322	-71 838
		-710 810	-121 488
Summa eget kapital		32 988 840	33 578 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 562 082	4 949 996
Summa långfristiga skulder		19 562 082	4 949 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		132 408	14 910 004
Leverantörsskulder		61 528	0
Övriga skulder		0	157 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 739	113 132
Summa kortfristiga skulder		359 675	15 180 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 910 597	53 708 693

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-589 322	-71 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	745 548	62 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		156 226	-9 709
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		42 862	-56 684
Förändring av kortfristiga fordringar		-71 742	-24 796
Förändring av leverantörsskulder		61 528	0
Förändring av kortfristiga skulder		-104 791	-629 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 082	-720 658
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-53 510 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-53 510 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	19 860 000
Amortering av lån		-165 510	0
Erhållna medlemsinsatser		0	33 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-165 510	53 510 000
Årets kassaflöde		-81 428	-720 658
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		179 342	900 000
Likvida medel vid årets slut		97 914	179 342

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

Byggnader

15-120 år (1,44% per år)

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

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

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

Nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Uppskjuten skatt

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

Intäkter

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

Fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 255 524	0
El	229 338	0
	1 484 862	0

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Faktureringsavgifter	337	0
	337	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El för belysning	232 264	0
Vatten och avlopp	68 469	0
Programvaror	1 756	0
Företagsförsäkringar	41 541	0
Ersättningar till revisor	14 875	0
Redovisningstjänster	51 246	0
Bankkostnader	1 154	425
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 000	0
	412 305	425

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 510 000	0
Inköp	0	51 969 505
Omklassificeringar	0	1 540 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 510 000	53 510 000
Ingående avskrivningar	-62 129	0
Årets avskrivningar	-745 548	-62 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-807 677	-62 129
Utgående redovisat värde	52 702 323	53 447 871

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 540 495
Omklassificeringar	0	-1 540 495
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 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	49 650	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		49 650
Belopp vid årets utgång	49 650	49 650

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 975 923 029-6	4,53	2026-10-04	4 958 330
Swedbank 975 923 021-3	4,36	2027-10-04	9 777 830
Swedbank 975 923 004-9	4,24	2028-10-04	4 958 330
			19 694 490

Kortfristig del av långfristig skuld

132 408

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	745 548	62 129
	745 548	62 129

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget väsentligt har hänt.

Örebro den 14 juni 2024

Per Anders Thor
Styrelseledamot

Ingrid Nyfelt
Styrelseledamot

Marcus Ove Lagneholt
Styrelseordförande

Linnea Medin
Styrelseledamot

Filippa Ivarsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14

Åsa Axell
Revisor
BoRevision Sverige AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende