

# Årsredovisning

för

## Brf Visaren

769636-1216

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Visaren får härmed avge 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

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Visaren som registrerades hos Bolagsverket 2018-03-22 har uppfört fyra radhus och ett parhus. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Total bostadsyta uppgår till 1 125 kvm.

### Styrelsen

*Ordförande*  
Urban Steirud

*Ledamöter*  
Martin Johansson  
Nicky Martinsson

### Medlemmar

Föreningen hade 24 medlemmar den 31/12 2023.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	828	782	782	782
Resultat efter finansiella poster	-164	-93	-5	69
Soliditet (%)	63,2	63,3	63,2	63,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	736	695	695	695
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 111	13 200	13 289	13 378
Sparande per kvm (kr/kvm)	159	222	300	367
Räntekänslighet (%)	17,8	19,0	19,1	19,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	147	140	116
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	100,0	100,0	100,0

### Uppllysning vid förlust

Ökade räntekostnader samt ökad inflation.  
Årsavgifterna kommer att höjas.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 100 000	113 000	13 373	-93 018	26 133 355
Disposition av föregående års resultat:		57 000	-150 018	93 018	0
Årets resultat				-164 326	-164 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 100 000</b>	<b>170 000</b>	<b>-136 645</b>	<b>-164 326</b>	<b>25 969 029</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-136 644
årets förlust	-164 326
	<b>-300 970</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	58 000
i ny räkning överföres	-358 970
	<b>-300 970</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	827 688	782 064
Övriga rörelseintäkter		1 580	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>829 268</b>	<b>782 064</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-167 694	-209 602
Övriga externa kostnader	4	-43 066	-39 533
Personalkostnader	5	-19 694	-16 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-343 000	-343 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-573 454</b>	<b>-608 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>255 814</b>	<b>173 347</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 925	1 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-438 065	-268 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-420 140</b>	<b>-266 365</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-164 326</b>	<b>-93 018</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-164 326</b>	<b>-93 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-164 326</b>	<b>-93 018</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 755 090	40 098 090
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 755 090</b>	<b>40 098 090</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 755 090</b>	<b>40 098 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		171 084	156 558
Övriga fordringar		1 587	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 479	33 172
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>208 150</b>	<b>189 730</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 097 060	1 024 330
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 097 060</b>	<b>1 024 330</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 305 210</b>	<b>1 214 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 060 300</b>	<b>41 312 150</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

26 100 000

26 100 000

Fond för yttre underhåll

170 000

113 000

**Summa bundet eget kapital**

**26 270 000**

**26 213 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-136 644

13 373

Årets resultat

-164 326

-93 018

**Summa fritt eget kapital**

**-300 970**

**-79 645**

**Summa eget kapital**

**25 969 030**

**26 133 355**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

14 650 000

14 750 000

**Summa långfristiga skulder**

**14 650 000**

**14 750 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

100 000

100 000

Leverantörsskulder

33 592

19 154

Övriga skulder

0

15 762

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

307 678

293 879

**Summa kortfristiga skulder**

**441 270**

**428 795**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**41 060 300**

**41 312 150**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-164 326	-93 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		343 000	343 000
Betald skatt		-1 587	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>177 087</b>	<b>249 982</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-14 526	-1 956
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 307	-1 132
Förändring av leverantörsskulder		14 438	9 591
Förändring av kortfristiga skulder		-1 962	30 817
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>172 730</b>	<b>287 302</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>72 730</b>	<b>187 302</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 024 330	837 028
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 097 060</b>	<b>1 024 330</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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 värme, 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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	827 688	782 064
	<b>827 688</b>	<b>782 064</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
V/A	55 184	50 336
Värme	121 632	114 995
El	7 764	9 762
Avfall	19 796	24 891
Inbetalda driftkostnader	-168 792	-168 792
Fastighetsskötsel	30 861	61 775
Försäkring fastighet	43 193	40 134
Övriga fastighetskostnader	58 056	76 500
	<b>167 694</b>	<b>209 601</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	25 752	25 752
Bankkostnader	2 553	1 746
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	0
Förbrukningsmaterial	440	35
Programvaror	1 521	0
	<b>43 066</b>	<b>39 533</b>

## Not 5 Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvoden	16 600	14 200
Arbetsgivaravgifter	3 094	2 382
	<b>19 694</b>	<b>16 582</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	343 000	343 000
	<b>343 000</b>	<b>343 000</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	438 065	268 321
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	19
	<b>438 065</b>	<b>268 340</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 300 000</b>	<b>41 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 201 910	-858 910
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 544 910</b>	<b>-1 201 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 755 090</b>	<b>40 098 090</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	18 603	17 001
Fastighetsskötsel	10 438	9 733
Ekonomisk förvaltning	6 438	6 438
	<b>35 479</b>	<b>33 172</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,92	2024-03-18	4 550 000	0
Stadshypotek	1,4	2024-06-01	5 100 000	5 100 000
Stadshypotek	3,19	2025-06-01	5 100 000	5 100 000
Stadshypotek	4,193	2023-06-19	0	4 650 000
Avgår kortfristig del			-100 000	-100 000
			<b>14 650 000</b>	<b>14 750 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 14 250 000 kr.

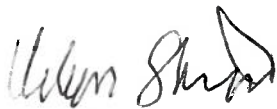
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 470	4 925
Förutbetalda intäkter	269 817	249 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 392	39 834
	<b>307 679</b>	<b>293 879</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000	15 200 000
	<b>15 200 000</b>	<b>15 200 000</b>

Kalmar 2024-04-16



Urban Steirud  
Ordförande



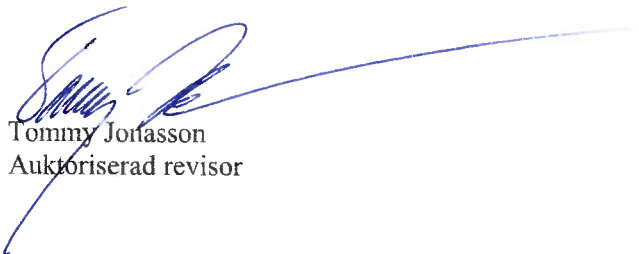
Martin Johansson



Nicky Martinsson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16



Tommy Jönasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visaren, org.nr 769636-1216

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visaren för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 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 asidosättande 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Visaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 överträdelser 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.

Växjö den 16 april 2024



Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor