

Årsredovisning

för

Brf Visaren

769636-1216

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Visaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Petra Lundgren

Marie Fredriksson

Medlemmar

Föreningen hade 23 medlemmar den 31/12 2024.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	928	828	782	782
Resultat efter finansiella poster	-200	-164	-93	-5
Soliditet (%)	63,3	63,2	63,3	63,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	825	736	695	695
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 978	13 111	13 200	13 289
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	159	222	300
Räntekänslighet (%)	15,7	17,8	19,0	19,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	184	154	147	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	99,8	100,0	100,0

Upplysning 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	170 000	-136 645	-164 326	25 969 029
Disposition av föregående års resultat:		58 000	-222 326	164 326	0
Årets resultat				-200 025	-200 025
Belopp vid årets utgång	26 100 000	228 000	-358 971	-200 025	25 769 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-358 971
årets förlust	-200 025
	-558 996

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 000
i ny räkning överföres	-617 996
	-558 996

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	927 564	827 688
Övriga rörelseintäkter		0	1 580
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		927 564	829 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-218 455	-167 694
Övriga externa kostnader	4	-49 028	-43 066
Personalkostnader	5	-18 650	-19 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-343 000	-343 000
Summa rörelsekostnader		-629 133	-573 454
Rörelseresultat		298 431	255 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 907	17 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-525 363	-438 065
Summa finansiella poster		-498 456	-420 140
Resultat efter finansiella poster		-200 025	-164 326
Resultat före skatt		-200 025	-164 326
Årets resultat		-200 025	-164 326

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

39 412 090

39 755 090

Summa materiella anläggningstillgångar

39 412 090

39 755 090

Summa anläggningstillgångar

39 412 090

39 755 090

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

205 920

171 084

Övriga fordringar

7

1 587

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

37 037

35 479

Summa kortfristiga fordringar

242 964

208 150

Kassa och bank

Kassa och bank

1 074 832

1 097 060

Summa kassa och bank

1 074 832

1 097 060

Summa omsättningstillgångar

1 317 796

1 305 210

SUMMA TILLGÅNGAR

40 729 886

41 060 300

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 100 000	26 100 000
Fond för yttre underhåll		228 000	170 000
Summa bundet eget kapital		26 328 000	26 270 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-358 971	-136 644
Årets resultat		-200 025	-164 326
Summa fritt eget kapital		-558 996	-300 970
Summa eget kapital		25 769 004	25 969 030
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 400 000	14 650 000
Summa långfristiga skulder		14 400 000	14 650 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	100 000
Leverantörsskulder		44 413	33 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	316 469	307 678
Summa kortfristiga skulder		560 882	441 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 729 886	41 060 300

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-200 025

-164 326

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

343 000

343 000

Betald skatt

1 580

-1 587

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

144 555

177 087

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-34 836

-14 526

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 558

-2 307

Förändring av leverantörsskulder

10 821

14 438

Förändring av kortfristiga skulder

8 790

-1 962

Kassaflöde från den löpande verksamheten

127 772

172 730

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-150 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-150 000

-100 000

Årets kassaflöde

-22 228

72 730

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 097 060

1 024 330

Likvida medel vid årets slut

1 074 832

1 097 060

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	927 564	827 688
	927 564	827 688

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
V/A	70 751	55 184
Värme	128 541	121 632
El	7 192	7 764
Avfall	29 558	19 796
Inbetalda driftkostnader	-187 766	-168 792
Fastighetsskötsel	41 752	30 861
Försäkring fastighet	46 179	43 193
Övriga fastighetskostnader	82 248	58 056
	218 455	167 694

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	26 376	25 752
Bankkostnader	2 568	2 553
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 534	800
Förbrukningsmaterial	0	440
Programvaror	5 550	1 521
	49 028	43 066

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvoden	15 400	16 600
Arbetsgivaravgifter	3 250	3 094
	18 650	19 694

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	343 000	343 000
	343 000	343 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	525 363	438 065
	525 363	438 065

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Ingående avskrivningar	-1 544 910	-1 201 910
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 887 910	-1 544 910
Utgående redovisat värde	39 412 090	39 755 090

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	19 458	18 603
Fastighetsskötsel	10 829	10 438
Ekonomisk förvaltning	6 750	6 438
	37 037	35 479

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,92	2024-03-18	0	4 550 000
Stadshypotek	1,4	2024-06-01	0	5 100 000
Stadshypotek	3,19	2025-06-01	5 100 000	5 100 000
Stadshypotek	3,338	2025-06-01	4 450 000	0
Stadshypotek	4,21	2025-06-01	5 050 000	0
Avgår kortfristig del			-200 000	-100 000
			14 400 000	14 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	100 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 13 600 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 364	7 470
Förutbetalda intäkter	281 679	269 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 426	30 392
	316 469	307 679

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000	15 200 000
	15 200 000	15 200 000

Kalmar 2025-03-08



Urban Steirud
Ordförande



Petra Lundgren



Marie Fredriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-08



Tommy Jonasson
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 2024.

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 2024 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Visaren för år 2024 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 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 fortlopande 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 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 8 mars 2025



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor