

Årsredovisning

för

Brf Visaren

769636-1216

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Visaren 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

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

Monica Knutsson

Medlemmar

Föreningen hade 25 medlemmar den 31/12 2022.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	782	782	782	421
Resultat efter finansiella poster	-93	-5	69	72
Soliditet (%)	63,3	63,2	63,1	62,9
Skuldsättning / kvm	13 200	13 289	13 378	13 467
Sparande / kvm	222	300	367	218
Årsavgifter / kvm	695	695	695	695

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 100 000	56 000	75 547	-5 174	26 226 373
Disposition av föregående års resultat:		57 000	-62 174	5 174	0
Årets resultat				-93 018	-93 018
Belopp vid årets utgång	26 100 000	113 000	13 373	-93 018	26 133 355

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	13 373
årets förlust	-93 018
	-79 645
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-79 645
	-79 645

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	782 064	782 064
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		782 064	782 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-209 602	-206 081
Övriga externa kostnader	4	-39 533	-39 892
Personalkostnader	5	-16 582	-16 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-343 000	-343 000
Summa rörelsekostnader		-608 717	-605 037
Rörelseresultat		173 347	177 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 975	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-268 340	-182 201
Summa finansiella poster		-266 365	-182 201
Resultat efter finansiella poster		-93 018	-5 174
Resultat före skatt		-93 018	-5 174
Årets resultat		-93 018	-5 174

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 098 090	40 441 090
Summa materiella anläggningstillgångar		40 098 090	40 441 090
Summa anläggningstillgångar		40 098 090	40 441 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		156 558	154 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 172	32 040
Summa kortfristiga fordringar		189 730	186 642
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 024 330	837 028
Summa kassa och bank		1 024 330	837 028
Summa omsättningstillgångar		1 214 060	1 023 670
SUMMA TILLGÅNGAR		41 312 150	41 464 760

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 100 000	26 100 000
Fond för yttre underhåll		113 000	56 000
Summa bundet eget kapital		26 213 000	26 156 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 373	75 547
Årets resultat		-93 018	-5 174
Summa fritt eget kapital		-79 645	70 373
Summa eget kapital		26 133 355	26 226 373
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 750 000	14 850 000
Summa långfristiga skulder		14 750 000	14 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		19 154	9 563
Övriga skulder		15 762	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	293 879	278 824
Summa kortfristiga skulder		428 795	388 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 312 150	41 464 760

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-93 018	-5 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	343 000	343 000
Betald skatt	0	-1 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	249 982	336 066
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 956	-12 966
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 132	-952
Förändring av leverantörsskulder	9 591	9 563
Förändring av kortfristiga skulder	30 817	13 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 302	345 357
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	187 302	245 357
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	837 028	591 671
Likvida medel vid årets slut	1 024 330	837 028

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.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	782 064	782 064
	782 064	782 064

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
V/A	50 336	42 882
Värme	114 995	115 235
El	9 762	7 466
Avfall	24 891	24 966
Inbetalda driftkostnader	-168 792	-155 390
Fastighetsskötsel	61 775	107 083
Försäkring fastighet	40 134	38 006
Övriga fastighetskostnader	76 500	25 833
	209 601	206 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	25 752	25 000
Bankkostnader	1 746	1 497
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	700
Förbrukningsmaterial	35	695
	39 533	39 892

Not 5 Styrelsearvode

	2022	2021
Styrelsearvoden	14 200	13 400
Arbetsgivaravgifter	2 382	2 664
	16 582	16 064

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	343 000	343 000
	343 000	343 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	268 321	182 177
Räntekostnader för skatter och avgifter	19	24
	268 340	182 201

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Ingående avskrivningar	-858 910	-515 910
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 201 910	-858 910
Utgående redovisat värde	40 098 090	40 441 090

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	17 001	16 039
Fastighetsskötsel	9 733	9 563
Ekonomisk förvaltning	6 438	6 438
	33 172	32 040

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,25	2022-06-01	0	5 100 000
Stadshypotek	1,4	2024-06-01	5 100 000	5 100 000
Stadshypotek	3,19	2025-06-01	5 100 000	0
Stadshypotek	4,193	2023-06-19	4 650 000	4 750 000
Avgår kortfristig del			-100 000	-100 000
			14 750 000	14 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 14 350 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 925	1 527
Förutbetalda intäkter	249 120	237 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 834	39 583
	293 879	278 824

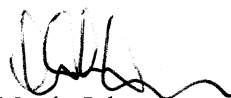
Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000 15 200 000	15 200 000 15 200 000

Kalmar 2023-04-25



Urban Steirud
Ordförande



Martin Johansson



Monica Knutsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04



Tommy Johansson
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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2021 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

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 2022 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 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:

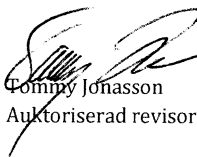
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 4 maj 2023



Tommy Johansson
Auktoriserad revisor