

Årsredovisning

för

Brf Visaren

769636-1216

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Visaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Styrelsen

Ordförande
Urban Steirud

Ledamöter
Martin Johansson
Monica Knutsson

Lån

Föreningens lån uppgick till 13 289 (13 378) kr/kvm.

Medlemmar

Föreningen hade 25 medlemmar den 31/12 2021.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018 (10 mån)
Nettoomsättning	782	782	421	0
Resultat efter finansiella poster	-5	69	72	-10
Soliditet (%)	63,2	63,1	62,9	-0,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 100 000		62 120	69 427	26 231 547
Disposition av föregående års resultat:		56 000	13 427	-69 427	0
Årets resultat				-5 174	-5 174
Belopp vid årets utgång	26 100 000	56 000	75 547	-5 174	26 226 373

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 547
årets förlust	-5 174
	70 373

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	57 000
i ny räkning överföres	13 373
	70 373

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	782 064	782 064
Övriga rörelseintäkter		0	360
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		782 064	782 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-206 081	-113 710
Övriga externa kostnader	4	-39 892	-48 122
Personalkostnader	5	-16 064	-17 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-343 000	-343 000
Summa rörelsekostnader		-605 037	-522 135
Rörelseresultat		177 027	260 289
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-182 201	-190 862
Summa finansiella poster		-182 201	-190 862
Resultat efter finansiella poster		-5 174	69 427
Resultat före skatt		-5 174	69 427
Årets resultat		-5 174	69 427

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 441 090	40 784 090
Summa materiella anläggningstillgångar		40 441 090	40 784 090
Summa anläggningstillgångar		40 441 090	40 784 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		154 602	141 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 040	31 088
Summa kortfristiga fordringar		186 642	172 724
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		837 028	591 671
Summa kassa och bank		837 028	591 671
Summa omsättningstillgångar		1 023 670	764 395
SUMMA TILLGÅNGAR		41 464 760	41 548 485

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 100 000	26 100 000
Fond för yttre underhåll		56 000	0
Summa bundet eget kapital		26 156 000	26 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		75 547	62 120
Årets resultat		-5 174	69 427
Summa fritt eget kapital		70 373	131 547
Summa eget kapital		26 226 373	26 231 547
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 850 000	15 050 000
Summa långfristiga skulder		14 850 000	15 050 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	0
Leverantörsskulder		9 563	0
Skatteskulder		0	1 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	278 824	265 178
Summa kortfristiga skulder		388 387	266 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 464 760	41 548 485

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-5 174	69 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	343 000	343 000
Betald skatt	-1 760	1 760

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

336 066 414 187

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-12 966	6 181
Förändring av kortfristiga fordringar	-952	-554
Förändring av leverantörsskulder	9 563	0
Förändring av kortfristiga skulder	13 646	-34 531

Kassaflöde från den löpande verksamheten

345 357 385 283

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000

Årets kassaflöde

245 357 285 283

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	591 671	306 388
Likvida medel vid årets slut	837 028	591 671

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	782 064	782 064
	782 064	782 064

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
V/A	42 882	47 312
Värme	115 235	85 712
El	7 466	6 806
Avfall	24 966	25 222
Inbetalda driftkostnader	-155 390	-135 000
Fastighetsskötsel	107 083	45 528
Försäkring fastighet	38 006	36 370
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	1 760
Övriga fastighetskostnader	25 833	0
	206 081	113 710

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättning till revisor	12 000	10 000
Redovisningstjänster	25 000	25 000
Bankkostnader	1 497	1 723
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	700	6 188
Förbrukningsinventarier	0	1 098
Förbrukningsmaterial	695	4 113
	39 892	48 122

Not 5 Styrelsearvode

	2021	2020
Styrelsearvoden	13 400	14 200
Arbetsgivaravgifter	2 664	3 103
	16 064	17 303

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	343 000	343 000
	343 000	343 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	182 177	190 862
Räntekostnader för skatter och avgifter	24	0
	182 201	190 862

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Ingående avskrivningar	-515 910	-172 910
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-858 910	-515 910
Utgående redovisat värde	40 441 090	40 784 090

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	16 039	15 275
Fastighetsskötsel	9 563	9 563
Ekonomisk förvaltning	6 438	6 250
	32 040	31 088

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,25	2022-06-01	5 100 000	5 100 000
Stadshypotek	1,4	2024-06-01	5 100 000	5 100 000
Stadshypotek	1,05	2021-06-17	0	4 850 000
Stadshypotek	0,89	2022-06-17	4 750 000	0
Avgår kortfristig del			-100 000	
			14 850 000	15 050 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 14 450 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 527	1 839
Förutbetalda intäkter	237 714	229 266
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	39 583	34 073
	278 824	265 178

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000	15 200 000
	15 200 000	15 200 000

Kalmar 220512



Urban Steirud
Ordförande



Martin Johansson



Monica Knutsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-12



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 2021.

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 2021 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.

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 2021 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 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 12 maj 2022



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor