

Årsredovisning

för

Brf Visaren

769636-1216

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Visaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Föreningen har köpt bolaget GBJ Visaren 1 AB, 559117-1425, med tomtmark för uppförande av fem byggnadskroppar. Byggnaderna ska bestå av fyra radhus och ett parhus. Inflyttning sommaren 2019.

Styrelsen

Ordförande

Lena Herder

Ledamöter

Marie Fredriksson

Mats Hoffman

Teuta Huseni

Urban Steirud

Lån

Föreningens lån uppgick till 13 467 kr/kvm.

Medlemmar

Föreningen hade 26 medlemmar den 31/12 2019.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	421	0
Resultat efter finansiella poster	72	-10
Soliditet (%)	62,9	-0,1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			-10 000	-10 000
Ökning av insatskapital	26 100 000			26 100 000
Disposition av föregående års resultat:		-10 000	10 000	0
Årets resultat			72 120	72 120
Belopp vid årets utgång	26 100 000	-10 000	72 120	26 162 120

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-10 000
årets vinst	72 120
	62 120

disponeras så att i ny räkning överföres	62 120
	62 120

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-03-22 -2018-12-31 (10 mån)
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	421 487	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		421 487	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-49 185	0
Övriga externa kostnader	4	-27 568	-10 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-172 910	0
Summa rörelsekostnader		-249 663	-10 000
Rörelseresultat		171 824	-10 000
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-99 704	0
Summa finansiella poster		-99 704	0
Resultat efter finansiella poster		72 120	-10 000
Resultat före skatt		72 120	-10 000
Årets resultat		72 120	-10 000

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 127 090	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 127 090	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	7 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	7 000 000
Summa anläggningstillgångar		41 127 090	7 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		147 817	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 534	0
Summa kortfristiga fordringar		178 351	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		306 388	0
Summa kassa och bank		306 388	0
Summa omsättningstillgångar		484 739	0
SUMMA TILLGÅNGAR		41 611 829	7 000 000

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 100 000	0
Summa bundet eget kapital		26 100 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 000	0
Årets resultat		72 120	-10 000
Summa fritt eget kapital		62 120	-10 000
Summa eget kapital		26 162 120	-10 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 150 000	0
Summa långfristiga skulder		15 150 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		33 600	7 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	266 109	10 000
Summa kortfristiga skulder		299 709	7 010 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 611 829	7 000 000

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

	2019	2018-03-22 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	421 451	0
Öres- och kronutjämning	36	0
	421 487	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018-03-22 -2018-12-31
V/A	21 981	0
Värme	38 874	0
El	5 096	0
Avfall	12 903	0
Inbetalda driftkostnader	-72 749	0
Fastighetskötsel	23 420	0
Försäkring fastighet	19 660	0
	49 185	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018-03-22 -2018-12-31
Ersättning till revisor	10 000	5 000
Redovisningstjänster	14 584	5 000
Bankkostnader	1 139	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	50	0
Förbrukningsinventarier	1 795	0
	27 568	10 000

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018-03-22 -2018-12-31
Avskrivningar på byggnader	172 910	0
	172 910	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018-03-22 -2018-12-31
Räntekostnad fastighet	99 598	0
Räntekostnader	106	0
	99 704	0

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	41 300 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 300 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-172 910	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 910	0
Utgående redovisat värde	41 127 090	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	14 721	0
Fastighetsskötsel	9 563	0
Ekonomisk förvaltning	6 250	0
	30 534	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,018	2020-06-17	4 950 000	0
Stadshypotek	1,25	2022-06-01	5 100 000	0
Stadshypotek	1,4	2024-06-01	5 100 000	0
			15 150 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 788	0
Förutbetalda intäkter	229 266	0
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	35 055	10 000
	266 109	10 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000	0
	15 200 000	0

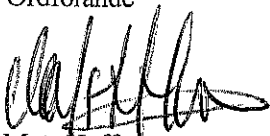
Kalmar 2020-04-09



Lena Herder
Ordförande

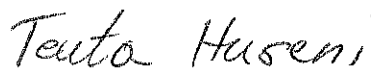


Marie Fredriksson



Mats Hoffman

Teuta Huseni



Urban Steirud

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 ~~mars~~ 2020
april



Pether Svensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visaren
Org.nr 769636-1216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visaren för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 Brf Visaren 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. De 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 revisionsmed 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 Brf Visaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Visaren 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:

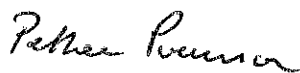
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13 april 2020



Pether Svensson
Godkänd revisor