

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Visaren**

769636-1216

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Visaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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*  
Marie Fredriksson  
Per Björlefeldt

### Lån

Föreningens lån uppgick till 13 378 (13 467) kr/kvm.

### Medlemmar

Föreningen hade 25 medlemmar den 31/12 2020.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b> (10 mån)
Nettoomsättning	782	421	0
Resultat efter finansiella poster	69	72	-10
Soliditet (%)	63,1	62,9	-0,1

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	26 100 000	-10 000	72 120	26 162 120
Disposition av föregående års resultat:		72 120	-72 120	0
Årets resultat			69 427	69 427
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 100 000</b>	<b>62 120</b>	<b>69 427</b>	<b>26 231 547</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	62 120
årets vinst	69 427
	<b>131 547</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 000
i ny räkning överföres	75 547
	<b>131 547</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	782 064	421 487
Övriga rörelseintäkter		360	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>782 424</b>	<b>421 487</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-113 710	-49 185
Övriga externa kostnader	4	-48 122	-27 568
Personalkostnader	5	-17 303	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-343 000	-172 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-522 135</b>	<b>-249 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>260 289</b>	<b>171 824</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-190 862	-99 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 862</b>	<b>-99 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>69 427</b>	<b>72 120</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>69 427</b>	<b>72 120</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>69 427</b>	<b>72 120</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 784 090	41 127 090
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 784 090</b>	<b>41 127 090</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 784 090</b>	<b>41 127 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		141 636	147 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 088	30 534
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>172 724</b>	<b>178 351</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		591 671	306 388
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>591 671</b>	<b>306 388</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>764 395</b>	<b>484 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 548 485</b>	<b>41 611 829</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 100 000	26 100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 100 000</b>	<b>26 100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		62 120	-10 000
Årets resultat		69 427	72 120
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>131 547</b>	<b>62 120</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 231 547</b>	<b>26 162 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 050 000	15 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 050 000</b>	<b>15 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		1 760	0
Övriga skulder		0	33 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	265 178	266 109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>266 938</b>	<b>299 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 548 485</b>	<b>41 611 829</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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	782 064	421 451
Öres- och kronutjämning	0	36
	<b>782 064</b>	<b>421 487</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
V/A	47 312	21 981
Värme	85 712	38 874
El	6 806	5 096
Avfall	25 222	12 903
Inbetalda driftkostnader	-135 000	-72 749
Fastighetsskötsel	45 528	23 420
Försäkring fastighet	36 370	19 660
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 760	0
	<b>113 710</b>	<b>49 185</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ersättning till revisor	10 000	10 000
Redovisningstjänster	25 000	14 584
Bankkostnader	1 723	1 139
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	6 188	50
Förbrukningsinventarier	1 098	1 795
Förbrukningsmaterial	4 113	0
	<b>48 122</b>	<b>27 568</b>

#### Not 5 Styrelsearvode

	2020	2019
Styrelsearvoden	14 200	0
Arbetsgivaravgifter 31,42%	3 103	0
	<b>17 303</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	343 000	172 910
	<b>343 000</b>	<b>172 910</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	190 862	99 598
Räntekostnader	0	106
	<b>190 862</b>	<b>99 704</b>

#### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 300 000	0
Inköp		41 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 300 000</b>	<b>41 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-172 910	0
Årets avskrivningar	-343 000	-172 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-515 910</b>	<b>-172 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 784 090</b>	<b>41 127 090</b>



### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	15 275	14 721
Fastighetskötsel	9 563	9 563
Ekonomisk förvaltning	6 250	6 250
	<b>31 088</b>	<b>30 534</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,018	2020-06-17	0	4 950 000
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	4 850 000	0
			<b>15 050 000</b>	<b>15 150 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

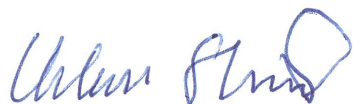
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 839	1 788
Förutbetalda intäkter	229 266	229 266
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	34 073	35 055
	<b>265 178</b>	<b>266 109</b>

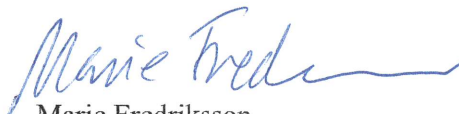
### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000	15 200 000
	<b>15 200 000</b>	<b>15 200 000</b>

Kalmar 21-03-29



Urban Steirud  
Ordförande



Marie Fredriksson



Per Björlefeldt

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12



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 2020.

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 2020 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 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 Brf Visaren för räkenskapsåret 2020 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 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 april 2021

Pether Svensson  
Godkänd revisor