

Årsredovisning

för

Brf Visaren

769636-1216

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Visaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 004	928	828	782
Resultat efter finansiella poster	-152	-200	-164	-93
Soliditet (%)	63,4	63,3	63,2	63,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	892	825	736	695
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 800	12 978	13 111	13 200
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	127	159	222
Räntekänslighet (%)	14,3	15,7	17,8	19,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	184	154	147
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	99,8	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	228 000	-358 971	-200 025	25 769 004
Disposition av föregående års resultat:		59 000	-259 025	200 025	0
Årets resultat				-151 949	-151 949
Belopp vid årets utgång	26 100 000	287 000	-617 996	-151 949	25 617 055

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-617 996
årets förlust	-151 949
	-769 945

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 000
i ny räkning överföres	-829 945
	-769 945

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 003 504	927 564
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 003 504	927 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-285 260	-218 455
Övriga externa kostnader	4	-50 250	-49 028
Personalkostnader	5	-22 104	-18 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-343 000	-343 000
Summa rörelsekostnader		-700 614	-629 133
Rörelseresultat		302 890	298 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 037	26 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-466 875	-525 363
Summa finansiella poster		-454 838	-498 456
Resultat efter finansiella poster		-151 948	-200 025
Resultat före skatt		-151 948	-200 025
Årets resultat		-151 949	-200 025

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 069 090	39 412 090
Summa materiella anläggningstillgångar		39 069 090	39 412 090
Summa anläggningstillgångar		39 069 090	39 412 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		235 616	205 920
Övriga fordringar		0	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 430	37 037
Summa kortfristiga fordringar		277 046	242 964
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 069 922	1 074 832
Summa kassa och bank		1 069 922	1 074 832
Summa omsättningstillgångar		1 346 968	1 317 796
SUMMA TILLGÅNGAR		40 416 058	40 729 886

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 100 000

26 100 000

Fond för yttre underhåll

287 000

228 000

Summa bundet eget kapital

26 387 000

26 328 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-617 996

-358 971

Årets resultat

-151 949

-200 025

Summa fritt eget kapital

-769 945

-558 996

Summa eget kapital

25 617 055

25 769 004

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

14 200 000

14 400 000

Summa långfristiga skulder

14 200 000

14 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

200 000

200 000

Leverantörsskulder

31 424

44 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

367 579

316 469

Summa kortfristiga skulder

599 003

560 882

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 416 058

40 729 886

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-151 949

-200 025

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

343 000

343 000

Betald skatt

7

1 580

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

191 058

144 555

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-29 696

-34 836

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 393

-1 558

Förändring av leverantörsskulder

-12 989

10 821

Förändring av kortfristiga skulder

51 110

8 790

Kassaflöde från den löpande verksamheten

195 090

127 772

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-200 000

-150 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-200 000

-150 000

Årets kassaflöde

-4 910

-22 228

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 074 832

1 097 060

Likvida medel vid årets slut

1 069 922

1 074 832

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 003 503	927 564
Öres- och kronutjämning	0	0
	1 003 503	927 564

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
V/A	78 063	70 751
Värme	156 644	128 541
El	8 697	7 192
Avfall	29 463	29 558
Inbetalda driftkostnader	-182 694	-187 766
Fastighetsskötsel	51 669	41 752
Försäkring fastighet	48 965	46 179
Övriga fastighetskostnader	94 452	82 248
	285 259	218 455

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	13 000	13 000
Redovisningstjänster	27 000	26 376
Bankkostnader	3 432	2 568
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 453	1 534
Programvaror	5 365	5 550
	50 250	49 028

Not 5 Styrelsearvode

	2025	2024
Styrelsearvoden	17 950	15 400
Arbetsgivaravgifter	4 154	3 250
	22 104	18 650

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	343 000	343 000
	343 000	343 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till kreditinstitut	466 875	525 363
	466 875	525 363

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 300 000	41 300 000
Ingående avskrivningar	-1 887 910	-1 544 910
Årets avskrivningar	-343 000	-343 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 230 910	-1 887 910
Utgående redovisat värde	39 069 090	39 412 090

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	20 820	19 458
Fastighetsskötsel	11 047	10 829
Ekonomisk förvaltning	9 563	6 750
	41 430	37 037

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,87	2027-06-01	4 950 000	0
Stadshypotek	2,99	2028-06-01	5 100 000	0
Stadshypotek	3,19	2025-06-01	0	5 100 000
Stadshypotek	3,338	2025-06-01	0	4 450 000
Stadshypotek	4,21	2025-06-01	0	5 050 000
Stadshypotek	2,87	2026-06-22	4 350 000	0
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			14 200 000	14 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 13 400 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 263	5 364
Förutbetalda intäkter	331 617	281 679
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 699	29 426
	367 579	316 469

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000	15 200 000
	15 200 000	15 200 000

Årsredovisningen beslutades

Kalmar

Urban Steirud
Ordförande

Petra Lundgren

Marie Fredriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Visaren

769636-1216

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Visaren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Växjö

Urban Steirud