



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Visinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visinge med säte i Stockholm org.nr. 716419-2655 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Broby 11:6	1982-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 197
1	lägenheter (hyresrätt)	58
18	p-platser	0
46	garageplatser	0
Totalt 146 objekt		5 255

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Täby GAR	G:A			Garage

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Burman	Suppleant	2022-06-06	
Cina Vassman	Suppleant	2019-06-13	2023-07-02
Emelie Westerlund	Ledamot	2022-06-06	
Olof Holmgren	Suppleant	2023-07-02	
Olof Holmgren	Ledamot	2022-06-06	2023-07-02
Richard Moberg	Ledamot	2023-07-02	
Elisabeth Brisman	Ledamot	2017-07-11	
Peter Andreasson	Ledamot	2019-06-13	
Mikael Andersson	Ordförande	2015-07-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Andersson, Richard Moberg, Peter Andreasson, Elisabeth Brisman, Emelie Westerlund, Olof Holmgren och Lars Burman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Andersson, Elisabeth Brisman och Richard Moberg.

Revisor har varit: David Walman, Rävissor AB.

Valberedning har varit: Ahn-Mari Gummesson och Mikko Valdre, med Mikko som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15% från 1/1-23, samt beslut taget för ytterligare höjning med 15% per 1/1-24.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-24.

Vi har under år 2023 genomfört utbyte av värmepumpar, renovering av balkonger, konsoller för balkonger och entrétrappor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Installation av bergvärme och värmepumpar
2007	Byte av underlagspapp, läkt och taktegel
2010	Målning av träfasaden och övriga utvändiga snickerier
2015	Byte av skadad träpanel på garagen
2017	Tilläggsisolerat vinden på samtliga fastigheter
2018	Vatten och mögelskador
2021	Renovering av fönster, installation av solceller, rengöring av yttertak.
2023	Renovering av balkonger, konsoller för balkonger och entrétrappor.
2023	Utbyte av värmepumpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Utbyte av termostater, radiatorkoppel och avstängningsventiler, injustering av flöden.
2025	Målning av fasader och ytterdörrar.
2025	Utbyte av köksfläktar, FTX-aggregat.
2026	Renovera garagen.
2028	Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	132	153	89	100
Skuldsättning, kr/kvm	4 812	4 338	4 428	3 749	3 806
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 866	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	7
Energikostnad, kr/kvm	158	328	173	134	152
Årsavgifter, kr/kvm	776	661	603	590	557
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	905	776	713	715
Nettoomsättning, tkr	4 783	4 751	4 083	3 736	3 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	947	-613	-305	-351	64
Soliditet, %	13	12	13	16	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 017 208	0	0	6 017 208
Upplåtelseavgifter, kr	2 976 809	0	0	2 976 809
Underhållsfond, kr	0	0	600 000	600 000
S:a bundet eget kapital, kr	8 994 017	0	600 000	9 594 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 345 444	-612 671	-600 000	-6 558 115
Årets resultat, kr	-612 671	612 671	946 617	946 617
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 958 115	0	346 617	-5 611 498
S:a eget kapital, kr	3 035 902	0	946 617	3 982 519

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 958 115
Årets resultat, kr	946 617
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 611 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 611 498

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 782 616	4 165 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 930	312 531
Summa Rörelseintäkter		5 005 546	4 478 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 852 984	-4 096 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 116	-235 767
Personalkostnader	Not 6	-196 392	-156 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-395 357	-462 937
Summa Rörelsekostnader		-3 815 850	-4 951 719
Rörelseresultat		1 189 696	-473 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 620	12 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-278 699	-151 908
Summa Finansiella poster		-243 079	-139 288
Resultat efter finansiella poster		946 617	-612 671
Resultat före skatt		946 617	-612 671
Årets resultat		946 617	-612 671

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	23 327 081	20 854 277
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 661 530	1 730 673
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 988 611	22 584 950
Summa Anläggningstillgångar		24 988 611	22 584 950

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 935
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 004 374	2 064 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	152 060	206 843
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 156 434	2 273 722

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	678 831	668 518
<i>Summa Kassa och bank</i>		678 831	668 518

Summa Omsättningstillgångar

5 835 265

4 942 240

Summa Tillgångar

30 823 877

27 527 189

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 994 017	8 994 017
Fond för yttre underhåll	600 000	0
Summa Bundet eget kapital	9 594 017	8 994 017

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 558 114	-5 345 444
Årets resultat	946 617	-612 671
Summa Ansamlad förlust	-5 611 498	-5 958 114

Summa Eget kapital

3 982 519	3 035 902
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 710 750	15 345 662
Summa Långfristiga skulder		15 710 750	15 345 662

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 575 662	7 448 240
Leverantörsskulder		420 386	758 770
Skatteskulder		41 101	23 937
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 443	53 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 076 015	861 134
Summa Kortfristiga skulder		11 130 607	9 145 625

Summa Skulder

26 841 357	24 491 287
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

30 823 877	27 527 189
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 189 696	-473 383
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	395 357	462 937
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	395 357	462 937
Erhållen ränta	31 620	12 619
Erlagd ränta	-283 717	-152 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 332 956	-149 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-79 989	-5 805
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-137 412	961 660
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-217 401	955 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 115 555	805 986
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 799 018	273 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 799 018	273 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-507 500	-475 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 492 500	-475 000
Årets kassaflöde	809 037	603 986
Likvida medel vid årets början	4 710 643	4 106 657
Likvida medel vid årets slut	5 519 680	4 710 643

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 587 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 030 380	3 435 776
	Hyror bostäder	65 628	65 628
	Hyror garage och parkeringsplatser	328 900	325 948
	Hyror förbrukningsbaserad	358 123	333 870
	Hyror informationsöverföring	780	780
	Övriga primära intäkter	12 305	12 504
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 796 116	4 174 506
	Avgiftsbortfall	-13 500	-8 700
	<i>Summa</i>	-13 500	-8 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 782 616	4 165 806
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 352	0
	Övriga sekundära intäkter	198 578	312 531
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	222 930	312 531
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-440 815	-367 522
	Snö och halk-bekämpning	-190 014	-110 725
	Reparationer	-427 854	-300 160
	Planerat underhåll	37 500	-572 479
	Försäkringsskador	-129 773	-248 198
	EI	-664 819	-1 546 629
	Vatten	-166 148	-185 311
	Sophämtning	-112 567	-153 652
	Fastighetsförsäkring	-193 434	-182 670
	Kabel-TV och bredband	-54 821	-51 656
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 928	-165 188
	Förvaltningsavtalskostnader	-207 707	-212 304
	Övriga driftkostnader	-131 605	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 852 984	-4 096 495

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-7 773
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 137	-27 176
	Administrationskostnader	-47 210	-63 174
	Extern revision	-40 375	-26 250
	Konsultkostnader	-21 531	0
	Medlemsavgifter	-5 730	-19 502
	Föreningsverksamhet	-1 880	-6 053
	Övriga förvaltningskostnader	-204 254	-85 839
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-371 116	-235 767
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-149 600	-112 290
	Sociala avgifter	-46 792	-44 230
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-196 392	-156 520
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-395 357	-462 937
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-395 357	-462 937
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 651	1 066
	Ränteintäkter HSB bunden placering	24 262	11 290
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 707	264
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 620	12 619
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-274 863	-150 971
	Övriga räntekostnader	-3 836	-937
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-278 699	-151 908

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 123 678	26 396 678
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 744 385	4 744 385
	Årets investeringar	3 009 049	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-140 887	-273 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	33 736 225	30 868 063
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 013 786	-9 550 849
	Årets avskrivningar	-395 357	-462 937
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 409 143	-10 013 786
	Utgående redovisat värde	23 327 082	20 854 277
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 441 000	1 441 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 622 000	2 622 000
	Summa	111 063 000	111 063 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 945 000	25 167 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	25 945 000	25 167 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 730 673	1 730 673
	Årets investeringar	2 799 019	0
	Omklassificering till byggnad	-2 868 162	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 661 530	1 730 673
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 840 849	2 042 125
	Övriga fordringar	163 525	22 819
	Summa Övriga fordringar	4 004 374	2 064 944
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 000	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 060	206 843
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 060	206 843

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa		319	1 790
Bankkonto 1		99 845	499 065
Bankkonto 2		578 667	167 663
<i>Summa Kassa och bank</i>		678 831	668 518

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,55%	2024-02-21	9 345 662	275 000
Nordea	0,93%	2025-01-22	5 625 000	100 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	2 992 500	30 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	7 323 250	100 000
			25 286 412	505 000

Långfristig del	15 710 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	230 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 345 662
Kortfristig del	9 575 662
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	505 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 020 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,55%	2024-02-21	9 345 662	275 000
Nordea	0,93%	2025-01-22	5 625 000	100 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	2 992 500	30 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	7 323 250	100 000
			25 286 412	505 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	230 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 345 662
Kortfristig del	9 575 662

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 428	0
	Källskatt	3 690	3 528
	Övriga kortfristiga skulder	9 325	50 016
	<i>Summa Övriga skulder</i>	17 443	53 544
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	423 835	390 727
	Upplupna räntekostnader	14 604	19 622
	Övriga upplupna kostnader	637 576	450 785
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 076 015	861 134

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visinge
716419-2655**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visinge för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Visinge för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Visinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 00:05:04



EMELIE WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:45:16



ELISABETH BRISMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:07:32



PETER ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:17:51



RICHARD MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:39:42



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:59:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Visinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:01:35

