



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Visinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visinge med säte i Stockholm org.nr. 716419-2655 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2018-11-08.

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
Täby GAr	1982-01-01	1982
Täby P-pl	1982-01-01	1982

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Andersson	Ordförande	2015-07-18	
Peter Andreasson	Ledamot	2019-06-13	
Elisabeth Brisman	Ledamot	2017-07-11	
Richard Moberg	Ledamot	2023-07-02	2024-06-23
Afsaneh Kasiri	Ledamot	2024-06-23	
Emelie Westerlund	Ledamot	2022-06-06	
Cina Vassman	Suppleant	2019-06-13	2024-06-23
Lars Burman	Suppleant	2022-06-06	
Olof Holmgren	Suppleant	2023-07-02	

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Anders von Scheele vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Rävissor AB.

Valberedning har varit: Sheila Kilic och Gunilla Hedenfeldt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15%.

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 2024-11-25.

Vi har under år 2024 genomfört utbyte av termostater, avstängningsventiler, slingventiler och injustering av värmeflöden och varmvattencirkulationen i samtliga lägenheter.

Vi har installerat laddplatser för elbilar på 16 st garageplatser.

...

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Åtgärd
2025	Översyn av taken
2025	Utbyte av köksfläktar, FTX-aggregat
2025	Fortsatt översyn energiförbrukning
2025	Stamspolning avlopp
2026	Renovera garagen
2026	Målning av fasader och ytterdörrar
2028	Måla fönster
2029	Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	244	248	132	153	89
Skuldsättning, kr/kvm	4 716	4 812	4 338	4 428	3 749
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 768	4 866	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	198	158	328	173	134
Årsavgifter, kr/kvm	884	776	661	603	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 017	953	905	776	713
Nettoomsättning, tkr	5 341	4 783	4 751	4 083	3 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	745	947	-613	-305	-351
Soliditet, %	16	13	12	13	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 976 809	0	0	2 976 809
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	600 000	0	600 000	1 200 000
S:a bundet eget kapital, kr	9 594 017	0	600 000	10 194 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 558 114	946 617	-600 000	-6 211 498
Årets resultat, kr	946 617	-946 617	745 298	745 298
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 611 497	0	145 298	-5 466 200
S:a eget kapital, kr	3 982 520	0	745 298	4 727 817

* 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	-5 611 498
Årets resultat, kr	745 298
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 743
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 406 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 406 457

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 340 830	4 782 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 000	222 930
Summa Rörelseintäkter		5 342 830	5 005 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 901 829	-2 852 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 915	-371 116
Personalkostnader	Not 6	-182 644	-196 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-477 079	-395 357
Summa Rörelsekostnader		-3 868 468	-3 815 850
Rörelseresultat		1 474 362	1 189 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 306	35 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-800 370	-278 699
Summa Finansiella poster		-729 064	-243 079
Resultat efter finansiella poster		745 298	946 617
Resultat före skatt		745 298	946 617
Årets resultat		745 298	946 617

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 041 402	23 327 081
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	529 500	1 661 530
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 570 902	24 988 611
Summa Anläggningstillgångar		27 570 902	24 988 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 466	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 415 726	4 004 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	177 662	152 060
Summa Kortfristiga fordringar		1 590 922	4 156 434
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	93 991	678 831
Summa Kassa och bank		93 991	678 831
Summa Omsättningstillgångar		2 684 913	5 835 265
Summa Tillgångar		30 255 814	30 823 877

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 994 017	8 994 017
Fond för yttre underhåll	1 200 000	600 000
Summa Bundet eget kapital	10 194 017	9 594 017

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 211 498	-6 558 114
Årets resultat	745 298	946 617
Summa Ansamlad förlust	-5 466 200	-5 611 498

Summa Eget kapital

4 727 817 3 982 519

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 795 662	15 710 750
Summa Långfristiga skulder		8 795 662	15 710 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 985 750	9 575 662
Leverantörsskulder		147 389	420 386
Skatteskulder		4 366	41 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 092	17 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	582 738	1 076 015
Summa Kortfristiga skulder		16 732 335	11 130 607

Summa Skulder

25 527 997 26 841 357

Summa Eget kapital och skulder

30 255 814 30 823 877



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 474 362	1 189 696
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	477 079	395 357
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	477 079	395 357
Erhållen ränta	71 903	31 620
Erlagd ränta	-804 840	-283 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 218 504	1 332 956
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	113 055	-79 989
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-803 890	-137 422
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-690 836	-217 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	527 668	1 115 545
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 059 370	-2 799 018
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 059 370	-2 799 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-505 000	2 492 510
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-505 000	2 492 510
Årets kassaflöde	-3 036 701	809 037
Likvida medel vid årets början	5 519 680	4 710 643
Likvida medel vid årets slut	2 482 979	5 519 680

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 inanspråktagande 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 förlånga 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 596 688	4 030 380
	Hyror bostäder	68 088	65 628
	Hyror garage och parkeringsplatser	326 400	328 900
	Hyror förbrukningsbaserad	347 643	358 123
	Hyror informationsöverföring	780	780
	Övriga primära intäkter	11 731	12 305
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 351 330	4 796 116
	Avgiftsbortfall	0	-13 500
	Hyresbortfall	-10 500	0
	<i>Summa</i>	-10 500	-13 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 340 830	4 782 616

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 352
	Övriga sekundära intäkter	2 000	198 578
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 000	222 930
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-149 371	-440 815
	Snö och halk-bekämpning	-126 688	-190 014
	Reparationer	-576 715	-427 854
	Planerat underhåll	-59 743	37 500
	Försäkringsskador	-78 678	-129 773
	El	-39 855	-664 819
	Uppvärmning	-740 533	0
	Vatten	-262 532	-166 148
	Sophämtning	-152 589	-112 567
	Fastighetsförsäkring	-183 908	-193 434
	Kabel-TV och bredband	-58 674	-54 821
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 956	-170 928
	Förvaltningsavtalskostnader	-293 882	-207 707
	Övriga driftkostnader	-7 705	-131 605
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 901 829	-2 852 984
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-55 230	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 067	-50 137
	Administrationskostnader	-31 357	-47 210
	Extern revision	-19 800	-40 375
	Konsultkostnader	0	-21 531
	Medlemsavgifter	-12 901	-5 730
	Föreningsverksamhet	-5 990	-1 880
	Övriga förvaltningskostnader	-106 570	-204 254
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-306 915	-371 116
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-139 300	-149 600
	Sociala avgifter	-43 344	-46 792
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 644	-196 392

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-477 079	-395 357
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-477 079	-395 357
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 513	2 651
-----------------------------------	-------	-------

Ränteintäkter placeringar	52 737	24 262
---------------------------	--------	--------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 056	8 707
--	--------	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	71 306	35 620
---	---------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-796 912	-274 863
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-3 458	-3 836
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-800 370	-278 699
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 991 840	26 123 678
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 744 385	4 744 385
	Årets investeringar	4 191 400	2 868 162
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 927 625	33 736 224
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 409 143	-10 013 786
	Årets avskrivningar	-477 079	-395 357
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 886 223	-10 409 143
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 041 402	23 327 081
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	111 063 000	111 063 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 945 000	25 945 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 945 000	25 945 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 661 530	1 730 673
	Omklassificering till byggnad	-1 132 030	-69 143
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	529 500	1 661 530
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 388 988	3 840 849
	Övriga fordringar	26 738	163 525
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 415 726	4 004 374
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 403	4 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 259	148 060
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	177 662	152 060

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	169	319
Bankkonto 1	4 813	99 845
Bankkonto 2	89 009	578 667
<i>Summa Kassa och bank</i>	93 991	678 831

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,93%	2025-01-22	5 525 000	100 000
SBAB	3,78%	2027-01-19	9 070 662	275 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	2 962 500	30 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	7 223 250	100 000
			24 781 412	505 000

Långfristig del	8 795 662
Nästa års amortering av långfristig skuld	275 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 710 750
Kortfristig del	15 985 750
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	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,93%	2025-01-22	5 525 000	100 000
SBAB	3,78%	2027-01-19	9 070 662	275 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	2 962 500	30 000
SBAB	4,26%	2025-11-17	7 223 250	100 000
			24 781 412	505 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	275 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 710 750
Kortfristig del	15 985 750

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 433	4 428
	Källskatt	600	3 690
	Övriga kortfristiga skulder	7 059	9 325
	<i>Summa Övriga skulder</i>	12 092	17 443
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	449 952	423 835
	Upplupna räntekostnader	10 134	14 604
	Övriga upplupna kostnader	122 652	637 576
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	582 738	1 076 015

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.

Verifikat

Transaktion 09222115557547465180

Dokument

Årsredovisning 99-2574 Huvuddokument 16 sidor Startades 2025-05-22 12:04:19 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2025-05-26 20:52:17 CEST (+0200)	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
--	--

Initierare

HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se
--

Signerare

Mikael Andersson (MA) Identifierad med svenskt BankID som "Mikael Andersson" Personnummer 196607311914  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikael Andersson" Signerade 2025-05-22 17:56:09 CEST (+0200)	Emelie Westerlund (EW) Identifierad med svenskt BankID som "EMELIE WESTERLUND" Personnummer 199209144147  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMELIE WESTERLUND" Signerade 2025-05-24 09:24:38 CEST (+0200)
Elisabeth Brisman (EB) Identifierad med svenskt BankID som "Mai Elisabeth Brisman" Personnummer 196905260102  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mai Elisabeth Brisman" Signerade 2025-05-22 22:26:55 CEST (+0200)	Peter Andreasson (PA) Identifierad med svenskt BankID som "PETER ANDREASSON" Personnummer 196202081052  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER ANDREASSON" Signerade 2025-05-22 18:11:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547465180

Afsaneh Kasiri (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "AFSANEH KASIRI"
Personnummer 198509173582



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFSANEH KASIRI"
Signerade 2025-05-22 20:29:23 CEST (+0200)

Anders Von Scheele (AVS)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS VON
SCHÉELE"
Personnummer 197504050290



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"
Signerade 2025-05-26 20:52:17 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visinge,

716419-2655

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Visinge** för år 2024.

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 2024-12-31 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 **Brf Visinge**, för år 2024.

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
Anders von Scheele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547861216

Dokument

RB Visinge

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-27 10:22:37 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-05-27 10:23:18 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-27 10:23:18 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

