



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Visinge



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visinge med säte i Stockholm org.nr. 716419-2655 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2023-07-17.

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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 197
1	lägenheter (hyresrätt)	58
19	p-platser	0
46	garageplatser	690
Totalt 147 objekt		5 945

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Andersson	Ordförande	2015-07-18
Peter Andreasson	Ledamot	2019-06-13
Elisabeth Brisman	Ledamot	2017-07-11
Afsaneh Kasiri	Ledamot	2024-06-23
Emelie Westerlund	Ledamot	2022-06-06
Henrik Bjureklint	Suppleant	2025-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Andersson, Peter Andreasson, Elisabeth Brisman, Afsaneh Kasiri, Emelie Westerlund och Henrik Bjureklint

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Ulrika Ränner och Pernilla Mäler, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 8%.

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 2025-11-12.

Vi har under år 2025 genomfört reparationer av taken, monterat utrustning för taksäkerhet, fortsatt med energi och driftoptimering av värmesystemet.

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
2024	Utbyte av termostater, avstängningsventiler, slingventiler och injustering av värmeflöden och varmvattencirkulationen i samtliga lägenheter.
2025	Reparationer av taken, monterat utrustning för taksäkerhet
2025	Stamspolning avlopp

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

Årtal	Åtgärd
2026	Förbereda för fastighetsnära förpackningsinsamling, FNI
2026	Utbyte av köksfläktar, FTX-aggregat
2026	Fortsatt översyn energiförbrukning
2026	Målning av fasader och ytterdörrar
2028	Måla fönster
2029	Asfaltering

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	256	244	248	132	153
Skuldsättning, kr/kvm	4 089	4 716	4 812	4 338	4 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 677	4 768	4 866	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	175	198	158	328	173
Årsavgifter, kr/kvm	954	884	776	661	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	964	1 017	953	905	776
Nettoomsättning, tkr	5 733	5 341	4 783	4 751	4 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	-775	745	947	-613	-305
Soliditet, %	14	16	13	12	13

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivnings och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4366 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 258 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 4% år 2026.

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	1 140 257	0	-817 412	322 845
S:a bundet eget kapital, kr	10 134 274	0	-817 412	9 316 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 151 755	745 298	817 412	-4 589 044
Årets resultat, kr	745 298	-745 298	-774 981	-774 981
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 406 457	0	42 431	-5 364 025
S:a eget kapital, kr	4 727 817	0	-774 981	3 952 837

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 743 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	-5 406 457
Årets resultat, kr	-774 981
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 417 412
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 364 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 364 026

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 733 424	5 340 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 000
Summa Rörelseintäkter		5 733 424	5 342 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 257 832	-2 901 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 708	-306 915
Personalkostnader	Not 6	-240 998	-182 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-725 057	-477 079
Summa Rörelsekostnader		-5 630 594	-3 868 468
Rörelseresultat		102 830	1 474 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 822	71 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-902 632	-800 370
Summa Finansiella poster		-877 811	-729 064
Resultat efter finansiella poster		-774 981	745 298
Resultat före skatt		-774 981	745 298
Årets resultat		-774 981	745 298



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 633 033	27 041 402
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	42 500	529 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 675 533	27 570 902
Summa Anläggningstillgångar		26 675 533	27 570 902

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-2 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 187 469	1 415 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	180 271	177 662
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 367 739	1 590 922
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	27 560	93 991
<i>Summa Kassa och bank</i>		27 560	93 991
Summa Omsättningstillgångar		2 395 300	2 684 913
Summa Tillgångar		29 070 833	30 255 814

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 994 017	8 994 017
Fond för yttre underhåll	322 845	1 140 257
Summa Bundet eget kapital	9 316 862	10 134 274

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 589 044	-6 151 755
Årets resultat	-774 981	745 298
Summa Ansamlad förlust	-5 364 025	-5 406 457

Summa Eget kapital

3 952 837

4 727 817

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 803 912	8 795 662
Summa Långfristiga skulder		23 803 912	8 795 662

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		505 000	15 985 750
Leverantörsskulder		160 855	147 389
Skatteskulder		6 480	4 366
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 213	12 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	627 537	582 738
Summa Kortfristiga skulder		1 314 084	16 732 335

Summa Skulder

25 117 996

25 527 997

Summa Eget kapital och skulder

29 070 833

30 255 814



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	102 830	1 474 362
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	725 057	477 079
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	725 057	477 079
Erhållen ränta	25 892	71 903
Erlagd ränta	-852 262	-804 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 516	1 218 504
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 280	113 055
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 129	-803 890
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 850	-690 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 366	527 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	170 312	-3 059 370
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	170 312	-3 059 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-472 500	-505 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-472 500	-505 000
Årets kassaflöde	-297 823	-3 036 701
Likvida medel vid årets början	2 482 979	5 519 680
Likvida medel vid årets slut	2 185 156	2 482 979



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	13587 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 959 924	4 596 688
	Hyror bostäder	75 468	68 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	332 500	326 400
	Hyror förbrukningsbaserad	350 638	347 643
	Hyror informationsöverföring	780	780
	Övriga primära intäkter	32 414	11 731
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 751 724	5 351 330
	Hyresbortfall	-18 300	-10 500
	<i>Summa</i>	-18 300	-10 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 733 424	5 340 830
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	2 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 000
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-396 287	-443 253
	Snö och halk-bekämpning	-73 138	-126 688
	Reparationer	-497 603	-576 715
	Planerat underhåll	-1 471 412	-59 743
	Försäkringsskador	-98 452	-78 679
	El	-85 360	-39 855
	Uppvärmning	-640 797	-740 533
	Vatten	-314 250	-262 532
	Sophämtning	-169 838	-152 589
	Fastighetsförsäkring	-161 812	-183 908
	Kabel-TV och bredband	-59 431	-58 674
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 190	-170 956
	Övriga driftkostnader	-107 261	-7 705
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 257 832	-2 901 829

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 150	-55 230
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-58 812	-75 067
	Administrationskostnader	-39 912	-31 357
	Extern revision	-18 238	-19 800
	Medlemsavgifter	-12 993	-12 901
	Föreningsverksamhet	-5 637	-5 990
	Övriga förvaltningskostnader	-264 966	-106 570
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-406 708	-306 915
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-183 380	-139 300
	Sociala avgifter	-57 618	-43 344
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-240 998	-182 644
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-714 501	-477 079
	Avskrivning på markanläggning	-10 556	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-725 057	-477 079
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 373	3 513
	Ränteintäkter placeringar	21 743	52 737
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	705	15 056
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 822	71 306

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-901 970	-796 912
	Övriga räntekostnader	-663	-3 458
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-902 632	-800 370
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 183 240	28 991 840
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 744 385	4 744 385
	Omklassificeringar	316 688	4 191 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 244 313	37 927 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 886 223	-10 409 143
	Årets avskrivningar	-725 057	-477 079
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 611 279	-10 886 223
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 633 033	27 041 402
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 262 000	1 441 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 484 000	2 622 000
	<i>Summa</i>	115 746 000	111 063 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	529 500	1 661 530
	Omklassificering till byggnad	-487 000	-1 132 031
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	42 500	529 500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 157 596	1 388 988
Övriga fordringar	29 873	26 738
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 187 469	1 415 726

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	2 333	3 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 938	174 259
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	180 271	177 662

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	169	169
Nordea	24 028	4 813
Nordea	3 363	89 009
<i>Summa Kassa och bank</i>	27 560	93 991

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,87%	2028-01-25	5 425 000	100 000
Swedbank	2,76%	2028-11-24	10 088 250	130 000
SBAB Bank AB	3,78%	2027-01-19	8 795 662	275 000
			24 308 912	505 000

Långfristig del	23 803 912
Nästa års amortering av långfristig skuld	505 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	505 000
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	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	4 433
	Källskatt	0	600
	Övriga kortfristiga skulder	14 213	7 059
	<i>Summa Övriga skulder</i>	14 213	12 092
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	477 385	449 952
	Upplupna räntekostnader	60 504	10 134
	Övriga upplupna kostnader	89 648	122 652
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	627 537	582 738

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,
org.nr 716419-2655.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Visinge** för år 2025.

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 våra 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 2025-12-31 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 **Brf Visinge** för år 2025.

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.

Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Visinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 15:15:24



Emelie Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 15:22:17



Elisabeth Brisman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 19:42:30



Peter Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 16:08:52



Afsaneh Kasiri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 15:25:24



Anders Von Scheele

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 10:33:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Visinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Von Scheele

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 10:34:19

