

# Årsredovisning 2022

Brf Visiret, Segeltorp

769611-5257



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VISIRET, SEGELTORP

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-10-15. Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-05-22.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Visiret 1, består av 5 flerfamiljshus innehållande 58 bostadsrätter om totalt 4 063 kvm. Dessutom finns 60 parkeringsplatser. Fastigheten har ett belastade servitut avseende ledningar för vatten och avlopp samt för gång och cykelväg.

Lägenhetsfördelning:

24 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

#### Styrelsens sammansättning efter extrastämma

Pierre Sjölund	Ledamot, Ordförande
Ropin Ohan	Ledamot
Ulla-Britt Anrén	Ledamot
Håkan Lindberg	Ledamot
Gunnar Svansäter	Suppleant
Elisabeth Hultin	Suppleant

#### Valberedning

Anders Åkerström och Leonard Hasi.

#### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Fredrik Åborg    Revisor    MT Revision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Extra föreningsstämma hölls 2023-01-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsfört.	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	ML Mark -och fastighetsservice AB
Städning	Fastighetsägarna Service AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har upphandlat underhållsplan från "Fastighetsägarna AB".

OVK-besiktning har skett 2022 (intervall 6 år).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 51 758 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 51 758 kronor. Detta kommer att kostnadsföras.

Löpande kostnader för tvist med NCC har för tiden 220101 – 221231 uppgått till 901 360 kronor inklusive moms.

##### Twist med NCC

Föreningen har under tiden 220101 – 221231 fakturerats 901 360 kronor exklusive moms i ombudsarvode. Någon utstående fordran per 221231 finns inte avseende ombudskostnader.

##### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har lämnats oförändrad 2023-01-01.

Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 586 121	3 578 112	3 574 700	3 372 834
Resultat efter fin. poster	-1 346 485	-2 000 842	-90 786	-246 340
Soliditet, %	64	65	65	65
Yttre fond	1 193 807	2 336 707	2 007 707	1 776 107
Taxeringsvärde	103 000 000	77 200 000	77 200 000	77 200 000
Bostadsyta, kvm	4 063	4 063	4 063	4 063
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	797	797	797	747
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 945	10 945	10 945	10 945
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,00	1,09	1,21
Belåningsgrad, %	35,59	35,32	35,05	34,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	87 000 000	-	-	87 000 000
Fond, yttre underhåll	2 336 707	-	-1 142 900	1 193 807
Balanserat resultat	-4 703 768	-2 000 842	1 142 900	-5 561 710
Årets resultat	-2 000 842	2 000 842	-1 346 485	-1 346 485
<b>Eget kapital</b>	<b>82 632 097</b>	<b>0</b>	<b>-1 346 485</b>	<b>81 285 611</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 561 710
Årets resultat	-1 346 485
Totalt	<u><b>-6 908 196</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	329 000
Balanseras i ny räkning	-7 237 196
	<u><u><b>-6 908 196</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 586 121	3 578 112
Rörelseintäkter		27 568	23 690
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 613 689</b>	<b>3 601 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 015 922	-3 882 117
Övriga externa kostnader	8	-358 019	-220 028
Personalkostnader	9	-82 478	-95 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-960 732	-960 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 417 151</b>	<b>-5 158 650</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-803 461</b>	<b>-1 556 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-543 058	-443 994
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-543 024</b>	<b>-443 994</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 346 485</b>	<b>-2 000 842</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 346 485</b>	<b>-2 000 842</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	124 948 850	125 909 582
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 948 850</b>	<b>125 909 582</b>
 <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		 <b>124 948 850</b>	 <b>125 909 582</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 698	8 438
Övriga fordringar	12	32 470	35 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	47 830	66 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 998</b>	<b>110 786</b>
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 902 506	1 965 710
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 902 506</b>	<b>1 965 710</b>
 <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		 <b>2 008 504</b>	 <b>2 076 496</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		 <b>126 957 354</b>	 <b>127 986 078</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		87 000 000	87 000 000
Fond för yttre underhåll		1 193 807	2 336 707
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 193 807</b>	<b>89 336 707</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 561 710	-4 703 768
Årets resultat		-1 346 485	-2 000 842
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 908 196</b>	<b>-6 704 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 285 611</b>	<b>82 632 097</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	18 000 000	32 160 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>32 160 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut		26 470 000	12 310 000
Leverantörsskulder		319 777	257 398
Skatteskulder		4 535	4 099
Övriga kortfristiga skulder		7 615	9 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	869 815	613 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 671 742</b>	<b>13 193 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 957 354</b>	<b>127 986 078</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 965 710</b>	<b>2 797 771</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 346 485	-2 000 842
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	960 732	960 732
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-385 753</b>	<b>-1 040 110</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 788	-50 040
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	317 761	258 089
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-63 204</b>	<b>-832 061</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-63 204</b>	<b>-832 061</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 902 506</b>	<b>1 965 710</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Visiret, Segeltorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, p-platser	280 800	288 200
Hysesintäkter, övrigt	54 589	53 536
Panter/Överlåtelse	24 155	17 606
Vidarefakturering	3 417	5 500
Årsavgifter, bostäder	3 236 376	3 236 376
Övriga intäkter	14 352	584
<b>Summa</b>	<b>3 613 689</b>	<b>3 601 802</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	107 925	107 520
Energideklarationer	0	12 250
Fastighetsskötsel	81 435	75 920
OVK	89 100	23 925
Städning	138 151	117 362
Vidarefakturering	0	5 500
Vinterunderhåll	28 101	27 360
Yttre underhåll	198 577	143 033
<b>Summa</b>	<b>643 289</b>	<b>512 870</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	22 908	0
Löpande rep och underhåll hissar	103 163	36 664
Löpande rep och underhåll installationer	2 800	0
Löpande rep och underhåll lås och larm	10 974	5 813
Löpande rep och underhåll markytor	19 456	1 182
Löpande reparationer och underhåll	0	227 952
Löpande reparation värme	9 414	0
<b>Summa</b>	<b>168 715</b>	<b>271 611</b>

<b>Not 5, Planerat underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande kostnader tvist NCC	901 360	432 397
Planerat underhåll	51 758	0
Planerat underhåll fasad	0	1 471 900
<b>Summa</b>	<b>953 118</b>	<b>1 904 297</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	122 830	81 936
Sophämtning	118 644	137 593
Uppvärmning	558 395	557 411
Vatten	160 604	147 882
<b>Summa</b>	<b>960 473</b>	<b>924 822</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	40 167	38 252
Fastighetsskatt	88 102	84 622
Kabel-TV/Bredband	162 058	145 643
<b>Summa</b>	<b>290 327</b>	<b>268 517</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	87 836	85 293
Förbrukningsmaterial	96 461	28 110
Panter/Överlåtelse	24 155	17 606
Revisionsarvoden	30 000	29 000
Övriga externa tjänster	73 519	20 010
Övriga förvaltningskostnader	46 048	40 010
<b>Summa</b>	<b>358 019</b>	<b>220 028</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner	1 640	0
Sociala avgifter	15 838	19 506
Styrelsearvoden	65 000	76 267
<b>Summa</b>	<b>82 478</b>	<b>95 773</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	542 449	443 994
Övriga räntekostnader	609	0
<b>Summa</b>	<b>543 058</b>	<b>443 994</b>

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	134 150 000	134 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>134 150 000</u>	<u>134 150 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 240 418	-7 279 686
Årets avskrivning	-960 732	-960 732
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 201 150</u>	<u>-8 240 418</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>124 948 850</u>	<u>125 909 582</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 100 000</i>	<i>24 100 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	23 200 000
<b>Summa</b>	<b>103 000 000</b>	<b>77 200 000</b>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	30 779	30 753
Övriga fordringar	1 691	4 820
<b>Summa</b>	<b>32 470</b>	<b>35 573</b>
<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	13 606	12 959
Förvaltning	21 959	21 210
Kabel-TV/Bredband	13 256	14 516
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-991	18 090
<b>Summa</b>	<b>47 830</b>	<b>66 775</b>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2024-11-25	1,310 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	2023-02-28	3,507 %	12 310 000	12 310 000
Swedbank	2023-09-25	0,980 %	14 160 000	14 160 000
<b>Summa</b>			<b>44 470 000</b>	<b>44 470 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>26 470 000</i>	<i>12 310 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 200 000	47 200 000
<b>Summa</b>	<b>47 200 000</b>	<b>47 200 000</b>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 708	24 758
El	19 505	9 918
Fastighetsskötsel	6 728	11 581
Förutbetalda avgifter/hyror	313 440	311 459
Kabel-TV/Bredband	121	0
Löner	53 500	70 700
Sociala avgifter	16 800	22 213
Uppvärmning	85 270	80 545
Utgiftsräntor	62 344	23 467
Vatten	42 427	36 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 972	21 797
<b>Summa</b>	<b>869 815</b>	<b>613 006</b>

## Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

*Twist med NCC:* Föreningen har träffat en förlikning med NCC där NCC betalar 4 miljoner kronor inkl. moms till föreningen. Föreningen har även erhållit 295 000 kronor från försäkringsbolaget avseende tvisten.

Föreningen har beslutat om reparation av delar av fasaden på de vita husen för att förhindra att fukt tränger in runt fönstren. Kostnad ca 3 900 000 kronor. Förlikningen räknas täcka den kostnaden.



\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Pierre Sjölund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Håkan Lindberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Ulla-Britt Anrén  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Ropin Ohan  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
MT Revision  
Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022

ID: 599856f0-c233-11ed-b6f8-37e7737169ef

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-03-14

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257  
Pierre Sjölund  
Pierre.Sjolund@visiret.se  
Signerat: 2023-03-14 17:01 BankID PIERRE SJÖLUND

Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257  
Ulla-Britt Anrén  
Ulla-Britt.Anren@visiret.se  
Signerat: 2023-03-14 20:42 BankID ULLA-BRITT ANRÉN

MT Revision AB 5567118574  
Fredrik Åborg  
fredrik.aborg@mtrevision.se  
Signerat: 2023-03-15 09:33 BankID FREDRIK ÅBORG

Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257  
Ropin Ohan  
ropin.ohan@visiret.se  
Signerat: 2023-03-14 17:03 BankID ROPIN OHAN  
Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257  
Håkan Lindberg  
Hakan.Lindberg@visiret.se  
Signerat: 2023-03-14 21:17 BankID HÅKAN LINDBERG

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Visiret, Segeltorp, 769611-5257 - Årsredovisning 2022.pdf	7.3 MB	6360 2a1b ef4f 966b 3723 f317 e909 c011 f0eb 8ec7 1603 d23a 7d47 08e5 addb 754a

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-03-14	17:00	Skapat   Pierre Sjölund, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257. IP: 217.211.225.166
2023-03-14	17:01	Signerat   Pierre Sjölund, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp Genomfört med: BankID av PIERRE SJÖLUND. IP: 217.211.225.166
2023-03-14	17:03	Signerat   Ropin Ohan, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp Genomfört med: BankID av ROPIN OHAN. IP: 94.234.100.13
2023-03-14	20:42	Signerat   Ulla-Britt Anrén, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp Genomfört med: BankID av ULLA-BRITT ANRÉN. IP: 217.211.225.234

# Händelser

2023-03-14	21:17	Signerat   Håkan Lindberg, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp Genomfört med: BankID av HÅKAN LINDBERG. IP: 217.211.225.142
2023-03-15	09:33	Signerat   Fredrik Åborg, MT Revision AB Genomfört med: BankID av FREDRIK ÅBORG. IP: 80.72.11.137



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Visiret, Segeltorp

Org.nr 769611-5257

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visiret, Segeltorp för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visiret, Segeltorp för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 mars 2023

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**FREDRIK ÅBORG**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-03-15 09:16:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: Q35ZT-V0T7U-AZ0Z7-SKX7Y-SXV55-55EJL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>