



Välkommen till årsredovisningen för Brf Visthusvägen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visthuset 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2032-06-30.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 454 kvm och 5 lokaler om 345 kvm. Byggnadernas totalyta är 1799 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Michael Gimströmer	Ordförande
Alva Gerda Charlotta Höglund	Styrelseledamot
Kristina Lindgren	Styrelseledamot
Mathilda Englund	Styrelseledamot
Matilda Karin Linnea Antonsson	Styrelseledamot
Olga De La Brosse Gissin	Styrelseledamot

Valberedning

Jonas Löfvenberg, Mustafa Smajic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och ledamöterna två i förening

Revisorer

Frida Wilson Revisor Winthers Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Stamspolning hela fastigheten
- 2022 ● Förstärkning av källardörrar - Motverka inbrott
Byte av stammar i källaren
Byte av torktumlare
- 2021 ● Renovering av portar
- 2020 ● Byte till säkerhetsdörrar - Postboxar i trapphuset
- 2019 ● Trapphusmålning - 47:an port
Balkongrenovering
Takrenovering - I samband med fasadrenovering
Fasadrenovering - Balkongrenovering i samband med fasadrenovering
- 2018 ● Säkerhetsåtgärd på källardörrar
- 2017 ● Byte av torktumlare
- 2016 ● Trapphusmålning - 49:ans port
- 2015 ● Bakdörrsbyte
Ventilation - ÄTA-arbeten kvarstår för enskilda lgh. Gemensamma utrymmen (tvättstugan)
åtgärdas mars 2017
Fönsterbyte - Slutbesiktning gjord av extern besiktningsman. Arbetet avslutat

Planerade underhåll

- 2026 ● Dränering
Måla fönster
Byte av rör i tvättstugan

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen bedrivit sedvanlig förvaltning av föreningens fastighet och tillhörande gemensamma utrymmen. Fokus har även legat på att säkerställa en god boendemiljö för medlemmarna genom tydlig kommunikation, förbättrad service och uppföljning av ärenden. Föreningens ekonomi har stärkts genom effektiv kostnadskontroll och optimering av driftkostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har båda föreningens lokaler varit fullt uthyrda, vilket bidragit till en stabil intäktsbas. Föreningens lån har omförhandlats till mer fördelaktiga villkor, vilket har lett till minskade räntekostnader. Tillsammans med övriga ekonomiska åtgärder har detta resulterat i ett positivt resultat för verksamhetsåret. Styrelsen ser fortsatt positivt på föreningens ekonomiska utveckling och bedömer att de genomförda insatserna skapat goda förutsättningar för framtida stabilitet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 30%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 865 370	1 258 815	1 201 917	1 385 012
Resultat efter fin. poster	-181 679	-1 176 680	-1 355 742	-800 379
Soliditet (%)	51	51	53	52
Yttre fond	176 436	88 218	394 740	306 522
Taxeringsvärde	48 010 000	48 010 000	48 010 000	40 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 048	814	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	91,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 028	13 168	10 589	10 092
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 530	10 642	8 949	8 468
Sparande per kvm totalyta, kr	36	-459	-85	36
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	69	84	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	196	127	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	41	23	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	329	306	235	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,07	-	-
Räntekänslighet (%)	12,43	16,17	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 182 020 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för året är hänförligt till planmässiga avskrivningar. Exklusive avskrivningarna visar föreningen ett positivt resultat, vilket tyder på en stabil löpande verksamhet. Under året har föreningen vidtagit åtgärder för att stärka ekonomin, bland annat genom höjning av avgifter samt uthyrning av föreningens lokaler, vilket bidragit positivt till kassaflödet.

Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 563 016	-	-	27 563 016
Upplåtelseavgifter	4 270 632	-	-	4 270 632
Fond, yttre underhåll	88 218	-	88 218	176 436
Balanserat resultat	-9 817 280	-1 176 680	-88 218	-11 082 178
Årets resultat	-1 176 680	1 176 680	-181 679	-181 679
Eget kapital	20 927 906	0	-181 679	20 746 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 993 960
Årets resultat	-181 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 218
Totalt	-11 263 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	24 558
Balanseras i ny räkning	-11 239 299

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 865 370	1 258 815
Övriga rörelseintäkter	3	5 863	39 574
Summa rörelseintäkter		1 871 233	1 298 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 083 326	-1 033 674
Övriga externa kostnader	9	-28 092	-278 263
Personalkostnader	10	-60 287	-46 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 252	-350 694
Summa rörelsekostnader		-1 522 957	-1 709 284
RÖRELSERESULTAT		348 276	-410 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 412	16 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-541 367	-782 404
Summa finansiella poster		-529 955	-765 785
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-181 679	-1 176 680
ÅRETS RESULTAT		-181 679	-1 176 680

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	39 453 897	39 798 345
Maskiner och inventarier	13	19 871	26 675
Summa materiella anläggningstillgångar		39 473 768	39 825 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 473 768	39 825 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 134	10 644
Övriga fordringar	14	881 529	1 198 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24 863	39 600
Summa kortfristiga fordringar		930 526	1 248 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 100	20 027
Summa kassa och bank		1 100	20 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		931 626	1 268 389
SUMMA TILLGÅNGAR		40 405 394	41 093 409

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 833 648	31 833 648
Fond för yttre underhåll		176 436	88 218
Summa bundet eget kapital		32 010 084	31 921 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 082 178	-9 817 280
Årets resultat		-181 679	-1 176 680
Summa fritt eget kapital		-11 263 857	-10 993 960
SUMMA EGET KAPITAL		20 746 227	20 927 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 000 000	4 732 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	4 732 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 943 250	14 413 750
Leverantörsskulder		89 313	299 556
Skatteskulder		125 440	125 440
Övriga kortfristiga skulder		110 706	70 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	390 458	524 488
Summa kortfristiga skulder		14 659 167	15 433 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 405 394	41 093 409

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	348 276	-410 896
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	351 252	350 694
	699 528	-60 202
Erhållen ränta	11 412	16 620
Erlagd ränta	-647 775	-657 896
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 165	-701 478
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 840	-106 413
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-197 428	401 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 423	-406 440
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	40 000	40 014
Amortering av lån	-242 500	-135 014
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-202 500	-95 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-301 923	-501 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 045 793	1 547 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	743 870	1 045 793

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Visthusvägen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

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	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 263 074	993 192
Hysesintäkter lokaler, moms	235 547	0
Hysesintäkter p-plats	61 875	50 800
Hysesintäkter p-plats, moms	5 000	0
Hysesintäkter förråd	27 640	19 000
Bredband	71 640	60 840
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-3 915	0
El, moms	191 560	130 143
Parkering	0	-400
Dröjsmålsränta	142	94
Pantsättningsavgift	5 634	2 625
Överlåtelseavgift	7 165	2 521
Öres- och kronutjämning	8	-0
Summa	1 865 370	1 258 815

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	36 043
Övriga intäkter	5 863	3 531
Summa	5 863	39 574

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 000	0
Städning enligt avtal	22 696	21 203
Brandskydd	0	9 725
Gårdkostnader	6 468	1 711
Gemensamma utrymmen	75	0
Förbrukningsmaterial	3 901	0
Summa	41 140	32 639

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	1 963	7 399
Trapphus/port/entr	5 200	0
Dörrar och lås/porttele	6 097	0
VVS	41 836	55 527
Värmeanläggning/undercentral	0	19 313
Ventilation	8 600	66 151
Elinstallationer	9 364	0
Tak	8 688	0
Vattenskada	0	3 743
Summa	81 748	152 133

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källare	7 413	0
Garage/parkering	17 145	0
Summa	24 558	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	146 228	124 146
Uppvärmning	340 079	352 050
Vatten	105 029	73 561
Sophämtning/renhållning	33 269	22 407
Summa	624 605	572 163

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	23 865
Tomträttsavgäld	209 006	115 463
Bredband	40 599	73 640
Fastighetsskatt	65 000	63 770
Korr. fastighetsskatt	-3 330	0
Summa	311 275	276 738

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	0
Tele- och datakommunikation	2 523	2 946
Inkassokostnader	978	626
Befarade förluster	0	152 909
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	-148 361	0
Revisionsarvoden extern revisor	44 476	20 138
Fritids och trivselkostnader	514	0
Föreningskostnader	1 288	0
Förvaltningsarvode enl avtal	72 462	84 086
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	8 456	0
Administration	7 638	7 121
Konsultkostnader	6 875	8 599
Övriga externa kostnader	19 000	0
Summa	28 092	278 263

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 875	26 250
Löner till kollektivanst	0	9 250
Arbetsgivaravgifter	14 412	11 154
Summa	60 287	46 654

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	540 788	781 434
Dröjsmålsränta	463	958
Kostnadsränta skatter och avgifter	116	0
Övriga räntekostnader	0	12
Summa	541 367	782 404

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 438 015	44 438 015
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 438 015	44 438 015
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 639 670	-4 295 222
Årets avskrivning	-344 448	-344 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 984 118	-4 639 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 453 897	39 798 345
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 010 000	19 010 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	48 010 000	48 010 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 236	68 678
Inköp	0	558
Utgående anskaffningsvärde	69 236	69 236
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 561	-35 757
Avskrivningar	-6 804	-6 804
Utgående avskrivning	-49 365	-42 561
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 871	26 675

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	138 758	135 278
Momsavräkning	1	1
Övriga kortfristiga fordringar	0	37 073
Transaktionskonto	225 617	338 456
Borgo räntekonto	517 153	687 310
Summa	881 529	1 198 118

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	24 863	0
Förutbet tomträttsavgäld	0	39 600
Summa	24 863	39 600

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2024-10-28	4,72 %		6 000 000
SEB	2024-10-28	4,72 %		5 000 000
SEB	2025-10-28	1,21 %	4 712 000	4 812 000
SBAB	2025-03-10	3,51 %	3 231 250	3 333 750
SBAB	2025-03-20	4,46 %	6 000 000	
SBAB	2026-03-16	4,07 %	5 000 000	
Summa			18 943 250	19 145 750
Varav kortfristig del			13 943 250	14 413 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 268 250 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	320	0
Uppl kostn el	15 684	0
Uppl kostnad Värme	44 872	46 876
Uppl kostnad Extern revisor	22 238	0
Uppl kostn räntor	49 564	155 972
Uppl kostn vatten	15 450	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 902	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	50 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	15 726
Förutbet hyror/avgifter	162 124	255 864
Summa	390 458	524 488

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 691 000	19 691 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alva Gerda Charlotta Höglund
Styrelseledamot

Carl Michael Gimströmer
Ordförande

Kristina Lindgren
Styrelseledamot

Mathilda Englund
Styrelseledamot

Matilda Karin Linnea Antonsson
Styrelseledamot

Olga De La Brosse Gissin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Winthers Revisionsbyrå AB
Frida Willson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visthusvägen 3

Org.nr 769619-4351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visthusvägen 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visthusvägen 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt stadgarna §29 hålla årsstämman innan juni månads utgång.

Den dag som framgår av min elektroniska signatur

Winthers Revisionsbyrå Aktiebolag

Frida Wilson
Auktoriserad revisor