

Årsredovisning 2025

Brf Visiret, Segeltorp

769611-5257



 [rylpxVL-obe-BJVCg48boWg](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Visiret, Segeltorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visiret 1	2008	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 063 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 063 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pierre Sjölund	Ordförande
Anders Åkerström	Styrelseledamot
Håkan Lindberg	Styrelseledamot
Ulla-Britt Anrén	Styrelseledamot
Gunnar Svansäter	Suppleant

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning då ingen ville vara valberedning vid stämman.

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg Auktoriserad revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Besiktning av lekpark och hissar.
- 2024** ● Reparation, lappa och laga samt målning av putsfasad hus A-D.
Besiktning av lekpark och hissar.
- 2025** ● Reparation och målning av putsfasaden hus A - D

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av lekpark
Besiktning av hissar
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	ML Mark -och fastighetsservice AB
Städning	Fastighetsägarna Service
Trädgårdsskötsel	Svensk Utemiljö AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för vatten och avlopp samt för gång och cykelväg.

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

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand, får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 198 kronor.

Reparationer har utförts till en kostnad av 10 080 088 kronor. 9 905 532 kr av dessa avser fasadrenovering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 054 166	4 731 995	3 867 641	3 586 121
Resultat efter fin. poster	-10 127 867	-431 382	3 492 123	-1 346 485
Soliditet (%)	60	65	65	64
Yttre fond	890 904	1 312 439	1 522 807	1 193 807
Taxeringsvärde	99 200 000	103 000 000	103 000 000	103 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 150	1 069	855	798
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	91,5	42,4	89,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 856	10 945	10 945	10 945
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 856	10 945	10 945	10 945
Sparande / kvm totalyta, kr	225	234	1 148	140
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	20	21	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	164	153	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	61	49	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	246	223	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,28	2,34	1,22
Räntekänslighet (%)	10,31	10,24	12,81	13,72

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras främst av ökade kostnader under året. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer styrelsen att bibehålla en högre årsavgift samt se över och omförhandla avtal med leverantörer i syfte att sänka de löpande kostnaderna. Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder skapar förutsättningar för en stabilare ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	87 000 000	-	-	87 000 000
Fond, yttre underhåll	1 312 439	-	-421 535	890 904
Balanserat resultat	-3 534 704	-431 382	421 535	-3 544 552
Årets resultat	-431 382	431 382	-10 127 867	-10 127 867
Eget kapital	84 346 352	0	-10 127 867	74 218 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 544 552
Årets resultat	-10 127 867
Totalt	-13 672 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-890 904
Balanseras i ny räkning	-12 781 515
	-13 672 419

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 054 166	4 731 995
Övriga rörelseintäkter	3	74 928	18 721
Summa rörelseintäkter		5 129 094	4 750 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 336 109	-2 414 587
Övriga externa kostnader	9	-501 250	-395 625
Personalkostnader	10	-119 219	-94 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-960 732	-960 732
Summa rörelsekostnader		-13 917 310	-3 865 609
RÖRELSERESULTAT		-8 788 216	885 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 319	140 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 407 970	-1 456 782
Summa finansiella poster		-1 339 651	-1 316 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 127 867	-431 382
ÅRETS RESULTAT		-10 127 867	-431 382

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	122 066 654	123 027 386
Summa materiella anläggningstillgångar		122 066 654	123 027 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 066 654	123 027 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 841	38 322
Övriga fordringar	13	33 855	35 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 734	227 466
Summa kortfristiga fordringar		125 430	301 398
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 867 115	6 422 506
Summa kassa och bank		1 867 115	6 422 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 992 545	6 723 904
SUMMA TILLGÅNGAR		124 059 199	129 751 290

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 000 000	87 000 000
Fond för yttre underhåll		890 904	1 312 439
Summa bundet eget kapital		87 890 904	88 312 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 544 552	-3 534 704
Årets resultat		-10 127 867	-431 382
Summa fritt eget kapital		-13 672 419	-3 966 087
SUMMA EGET KAPITAL		74 218 485	84 346 352
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 170 000	44 470 000
Leverantörsskulder		944 124	195 599
Skatteskulder		9 108	10 750
Övriga kortfristiga skulder		31 550	24 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	685 932	703 879
Summa kortfristiga skulder		49 840 714	45 404 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 059 199	129 751 290

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 788 216	885 107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	960 732	960 732
	-7 827 484	1 845 839
Erhållen ränta	68 319	140 292
Erlagd ränta	-1 250 606	-1 603 568
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 009 771	382 564
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 898	-5 739
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	737 482	152 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 255 391	529 550
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 700 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 555 391	529 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 422 506	5 892 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 867 115	6 422 506

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Visiret, Segeltorp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 670 640	4 344 573
Hysesintäkter, p-platser	304 531	304 500
Hysesintäkter, övrigt	65 744	63 723
Övriga intäkter	88	5 730
Pantförskrivningsavgift	8 790	3 438
Överlåtelseavgift	4 373	10 031
Summa	5 054 166	4 731 995

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	4 100	18 722
Öres- och kronutjämning	0	-1
Försäkringsersättning	70 828	0
Summa	74 928	18 721

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings	4 100	18 722
Fastighetsskötsel	90 544	80 736
Städning	149 424	144 102
Besiktning och service	94 801	96 001
Yttre skötsel	266 813	99 824
Vinterunderhåll	10 733	21 656
Summa	616 414	461 041

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 557	3 818
Rep Hyreslägenheter/bostäder	525	22 044
Rep Dörrar och lås/porttele	39 882	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	11 332	0
Rep El/Installation	40 902	1 500
Rep Hissar	0	4 139
Rep försäkringskada	0	37 187
Summa	107 198	68 687

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll fasad	9 905 533	199 553
Planerat underhåll vattenskada	141 516	112 438
Planerat underhåll hissar	0	55 000
Planerat underhåll övrigt	33 040	54 544
Summa	10 080 089	421 535

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	114 947	82 868
Uppvärmning	650 322	667 568
Vatten	282 675	247 266
Sophämtning	183 323	172 834
Summa	1 231 267	1 170 536

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 947	53 194
Kabel-TV/Bredband	139 202	145 054
Fastighetsskatt	99 992	94 540
Summa	301 141	292 788

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	136 468	77 772
Övriga förvaltningskostnader	39 493	48 623
Revisionsarvoden	41 625	38 375
Ekonomisk förvaltning	95 860	92 708
Överlåtelsekostnad	4 373	10 031
Pantsättningskostnad	8 790	3 438
Övriga externa tjänster	174 642	124 678
Summa	501 250	395 625

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 438	65 000
Löner	28 354	10 300
Sociala avgifter	25 427	19 365
Summa	119 219	94 665

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 406 761	1 456 769
Övriga räntekostnader	1 209	13
Summa	1 407 970	1 456 782

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 150 000	134 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 150 000	134 150 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 122 614	-10 161 882
Årets avskrivning	-960 732	-960 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 083 346	-11 122 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 066 654	123 027 386
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 100 000</i>	<i>24 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	26 000 000
Summa	99 200 000	103 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 385	33 031
Övriga fordringar	1 470	2 579
Summa	33 855	35 610

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 578	14 882
Försäkringspremier	21 590	18 771
Kabel-TV/Bredband	11 601	11 566
Räntor	0	159 070
Förvaltning	23 965	23 177
Summa	63 734	227 466

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,58 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,58 %	12 310 000	12 310 000
SEB	2026-09-28	2,47 %	14 160 000	14 160 000
Swedbank	2026-10-23	2,52 %	3 700 000	
Summa			48 170 000	44 470 000
Varav kortfristig del			48 170 000	44 470 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 170 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 134
Fastighetsskötsel	7 954	0
El	11 936	9 413
Uppvärmning	73 456	77 913
Vatten	70 000	61 048
Löner	0	20 861
Sociala avgifter	0	6 554
Utgiftsräntor	85 967	87 673
Förutbetalda avgifter/hyror	436 619	436 283
Summa	685 932	703 879

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	48 170 000	47 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Anders Åkerström
Styrelseledamot

Håkan Lindberg
Styrelseledamot

Pierre Sjölund
Ordförande

Ulla-Britt Anrén
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 08:20

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.03.2026 13:24

DOCUMENT ID:

BJVCg48boWg

ENVELOPE ID:

rylpxVL-obe-BJVCg48boWg

DOCUMENT NAME:

Brf Visiret, Segeltorp, 769611-5257 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

9d3578fcf58acfa4aeea14daf27a49f6fa698be447975bc328a0172939a1d8f80dbaca70a4a2a7384fb8190236118dc74ea44d16fa409ad4dc8e406a77332e90

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIERRE SJÖLUND pierre.sjolund@visiret.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:25 25.03.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.40
2. ULLA-BRITT ANRÉN ulla-britt.anren@visiret.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:31 25.03.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.2.205
3. Lars Anders Åkerström anders.akerstrom@visiret.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 20:58 25.03.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.114.7
4. HÅKAN LINDBERG hakan.lindberg@visiret.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 20:58 25.03.2026 20:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.183.221
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 08:20 26.03.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp

Org.nr 769611-5257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorps finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 08:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.03.2026 13:24

DOCUMENT ID:

BJfAl4I-i-l

ENVELOPE ID:

ryaxNLZs-e-BJfAl4I-i-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Visiret, Seg eltorp 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

b95e29f41dca4b8f4a4897ec469e435047f72fd40b6a937
512990ea5d4d4a9a23b5faf71809a3a2f0a4cbd28aa936
5723a01ee1b7f25da604b45c9ed891df646

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	26.03.2026 08:21	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	26.03.2026 08:19	Low	IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed