



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31





Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Broby 11:6 i Täby kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	81	5 197
Hysesrätter	1	58
Lokaler	1	70
Parkeringar och garageplatser	60	0

Föreningens fastighet är byggd 1982 värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

2019-04-01 höjdes årsavgifterna med 3 % och kommer att höjas med 5% från 2020-01-01.

Genomfört planerat underhåll

Byte belysning på lyktstolpar, byte belysning exteriört på garagen, förstärkt upp med rörelseaktiverad belysning mot inbrott enligt rekommendation från polisen/grannsamverkan.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Badrum / kök	Vattenskador i tre lgh.
2020	Fönster	Målning
2020	Ytterdörrar	Målning
2021	Gångytor	Omläggning av asfalt
2022	Fasad, snickeri	Ommålning av fasader och utvändiga snickerier

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2007		Byte av underlagspapp, läkt och taktegel
2010		Målning av träfasaden och övriga utvändiga snickerier
2015		Byte av skadad träpanel på garagen
2017		Tilläggsisolerat vinden på samtliga fastigheter

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen undersöker förutsättningarna för att installera solpaneler samt laddstolpe för elbil. Genomgång av åtgärder för energieffektivisering.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

4



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-06-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Andersson	Ordförande
Anna Vikström	Sekreterare
Elisabeth Brisman	Ledamot
Peter Mihnóss	Ledamot
Lars Burman	Ledamot
Kjell Östergren	Suppleant

Styrelsen har under 2019-06-13 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Andersson	Ordförande
Anna Vikström	Sekreterare
Elisabeth Brisman	Ledamot
Peter Andreasson	Ledamot
Lars Burman	Ledamot
Cina Wassman	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Andersson, Anna Vikström, Elisabeth Brisman, Peter Andreasson, Lars Burman Cina Wassman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Andersson, Anna Vikström, Elisabeth Brisman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Liselotte Herrlander Föreningsvald ordinarie

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Inga, då vi inte är en HSB-förening

Valberedning

Valberedningen består av Jan Sundelin till sammankallande och Lena Sanner.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 96 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 5 överlåtelser skett.

4



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	557	545	545	545	542
Totala Intäkter kr/kvm	704	678	647	644	641
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	99	86	185	171	156
Belåning, kr/kvm	3 806	3 826	3 883	3 920	3 972
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	427	389	277	290	251
Energikostnader kr/kvm	150	148	126	132	114

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är genomsnittlig för året. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

↳





Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 749	3 609	3 446	3 431	3 413
Resultat efter finansiella poster	64	-9	-5	464	412
Soliditet	17%	17%	16%	16%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 749 306
Rörelsekostnader	-	3 539 316
Finansiella poster	-	145 986
Årets resultat		64 004
Planerat underhåll	+	66 656
Avskrivningar	+	395 328
Årets sparande		525 988

Årets sparande per kvm total vta 100

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	342 303	-5 086 752	-9 272
Reservering till fond 2019			300 000	-300 000	
Reservering till fond 2018			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-133 856	133 856	
Ianspråktagande av fond 2018			-71 375	71 375	
Balanserad i ny räkning				-9 272	9 272
Årets resultat					64 004
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	687 072	-5 440 793	64 004

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 274 649
Årets resultat	64 004
Reservering till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	133 856
Summa till stämmans förfogande	-5 376 789

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 376 789
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h



**Brf Visinge**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 749 306	3 608 770
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 244 558	-2 071 078
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 620	-183 456
Planerat underhåll		-66 656	-71 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-747 153	-799 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 328	-395 328
Summa rörelsekostnader		<u>-3 539 316</u>	<u>-3 520 269</u>
Rörelseresultat		209 990	88 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 030	9 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-155 016</u>	<u>-107 279</u>
Summa finansiella poster		<u>-145 986</u>	<u>-97 773</u>
Årets resultat		64 004	-9 272

h

**Brf Visinge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>21 043 121</u>	<u>21 438 450</u>
	21 043 121	21 438 450

Summa anläggningstillgångar

<u>21 043 121</u>	<u>21 438 450</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 187 528	2 125 255
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 8	11 414	16 933
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>184 750</u>	<u>172 276</u>
-------	----------------	----------------

<u>2 383 692</u>	<u>2 314 463</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 10	1 750 000	1 750 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	1 516	1 631
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 135 208</u>	<u>4 066 094</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>25 178 329</u>	<u>25 504 544</u>
-------------------	-------------------

h

**Brf Visinge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	6 017 208	6 017 208
Upplåtelseavgifter	2 976 809	2 976 809
Yttre underhållsfond	687 072	342 303
	<u>9 681 089</u>	<u>9 336 320</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 440 793	-5 086 752
Årets resultat	64 004	-9 272
	<u>-5 376 789</u>	<u>-5 096 024</u>

Summa eget kapital

4 304 300

4 240 296

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>13 473 240</u>	<u>19 975 152</u>
		13 473 240	19 975 152

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 526 912	400 000
Leverantörsskulder		164 415	130 423
Skatteskulder		5 478	19 632
Övriga skulder	Not 14	13 067	11 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>690 917</u>	<u>727 516</u>
		7 400 789	1 289 096

Summa skulder

20 874 029

21 264 248

Summa eget kapital och skulder**25 178 329****25 504 544**

h

**Brf Visinge**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	64 004	-9 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 328	395 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	459 332	386 057
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 956	-21 644
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-15 219	-214 176
Kassaflöde från löpande verksamhet	437 158	150 237
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-375 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-375 000	-300 000
Årets kassaflöde	62 158	-149 763
Likvida medel vid årets början	3 876 886	4 026 649
Likvida medel vid årets slut	3 939 044	3 876 886

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

W



Brf Visinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

W



Brf Visinge

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	2 895 213	2 831 556
Hyror	637 072	634 707
Övriga intäkter	228 321	152 662
Bruttoomsättning	<u>3 760 606</u>	<u>3 618 925</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 300	-10 155
	3 749 306	3 608 770
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	112 617	2 200
Reparationer	578 697	542 307
El	626 936	609 366
Vatten	173 218	180 687
Sophämtning	111 346	122 776
Fastighetsförsäkring	163 589	159 363
Kabel-TV och bredband	114 987	114 536
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	132 154	129 955
Förvaltningsarvoden	215 414	196 285
Övriga driftkostnader	15 600	13 604
	<u>2 244 558</u>	<u>2 071 078</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	1 000	1 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 363	62 972
Administrationskostnader	20 845	36 261
Extern revision	15 500	15 250
Konsultkostnader	0	56 250
Medlemsavgifter	11 912	11 722
	<u>85 620</u>	<u>183 456</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Medelantalet anställda	1	1
Arvode styrelse	133 600	128 800
Löner och övriga ersättningar	322 831	398 898
Sociala avgifter	154 796	146 609
Uttagsbeskattning	113 426	109 222
Pensionskostnader och förpliktelser	15 139	15 473
Övriga personalkostnader	7 362	30
	<u>747 153</u>	<u>799 031</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 035	967
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 876	8 360
Övriga ränteintäkter	119	179
	<u>9 030</u>	<u>9 506</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	154 545	106 551
Övriga räntekostnader	471	728
	<u>155 016</u>	<u>107 279</u>

4





Brf Visinge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	25 041 995	25 041 995
Anskaffningsvärde mark	4 744 385	4 744 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 786 380	29 786 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 347 930	-7 952 602
Årets avskrivningar	-395 328	-395 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 743 259	-8 347 930
Utgående bokfört värde	21 043 121	21 438 450
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	906 000	769 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 680 000	1 303 000
Summa taxeringsvärde	98 586 000	80 072 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 414	16 933
	11 414	16 933
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	184 028	171 554
Upplupna intäkter	722	722
	184 750	172 276
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 750 000	1 750 000
	1 750 000	1 750 000
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	890	1 005
Nordea	626	626
	1 516	1 631

h



**Brf Visinge****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788887694	0,85%	2022-01-19	6 025 000	100 000
Nordea Hypotek	39788917429	0,59%	2023-08-16	7 748 240	100 000
				13 773 240	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 573 240

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 773 240

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 945 000 25 945 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788888038	0,85%	2020-03-02	6 226 912	100 000
				6 226 912	100 000

Kortfristig del av långfristig skuld 300 000 400 000

Not 14 Övriga skulder

Källskatt	10 062	9 258
Övriga kortfristiga skulder	3 005	0
	13 067	9 258

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 860	13 140
Förutbetalda hyror och avgifter	286 103	260 350
Övriga upplupna kostnader	388 954	454 026
	690 917	727 516

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

4



Brf Visinge

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den

15/3-20

Anna Vikström

Elisabeth Brisman

Lars Burman

Mikael Andersson

Peter Andreasson

Vår revisionsberättelse har 23-2-2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

LISETTE HERRLANDER

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visinge, org.nr. 716419-2655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visinge för år 2019.

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 31 december 2019 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 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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, viktiga 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.

Malmö den 23, 3 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor