



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VISINGE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Broby 11:6 i Täby kommun. Föreningens fastighet är byggd 1982. Värdeår är 1982.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	81	5254
Hyresrätter	1	58
Föreningslokal	1	70
Parkering och garageplatser	60	706

Föreningen upplåter 81 bostäder med bostadsrätt och 1 bostad med hyresrätt.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen arrenderar fortlöpande skogsområdet mot Nya Täbyvägen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har fortlöpande underhållsarbeten på föreningens byggnader och mark utförts. De löpande underhållsarbetena har till största delen utförts av vår fastighetsskötare Kenneth Wester.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	P/platser	Installation av motorvärmare
2016	Ventilation	OVK-besiktning och rengöring av ventilationskanaler
2016-2017	Radonåtgärder	Installerat 5 st radonsugar där mätvärden var förhöjda.
2017	Fönsterkarmar	Genomgång och ev. målning
2017	Vind	Utvärdering avseende tilläggsisolering av vindarna.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2010	Träfasaden	Målning
2007	Yttertak	Byte av underlagspapp, läkt och taktegel.

Övrigt

Föreningens samlade lånestock uppgick 2016-12-31 till totalt 20 875 152 kr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikael Andersson	Ordförande
Peter Mihnáss	Ledamot
Agneta Gräns	Ledamot, sekreterare
Christina Nordensvan	Ledamot
Lars Burman	Ledarmot
Kjell Östergren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Andersson, Peter Mihnáss, Agneta Gräns, Christina Nordensvan, Lars Burman och Kjell Östergren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Andersson, Agneta Gräns och Christina Nordensvan. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Liselotte Herrlander Auktoriserad revisor

Valberedning

Valberedningen består av Ulrika Renner som sammankallande och Tina Ramsell och Stefan Andersson till valberedning.

Anställd

Föreningen har en fastighetsskötare anställd på heltid.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade nittiotre (93) medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2016. Under året har nio (9) överlåtelse skett.

h

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 431	3 413	3 341	3 297	3 198
Resultat efter finansiella poster	464	412	335	-217	-465
Årsavgift*, kr/kvm	539	536	520	518	518
Drift**, kr/kvm	287	255	253	441	436
Belåning, kr/kvm	3 930	4 026	4 069	4 113	4 158
Soliditet, %	15%	15%	13%	12%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	377 218	-5 992 289	411 660
Reservering till fond 2015			125 397	-125 397	
Ianspråktagande av fond 2015			0	0	
Balanserad i ny räkning				411 600	-411 600
Årets resultat					464 147
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	502 615	-5 706 026	464 147

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 706 026
Årets resultat	464 147
	-5 241 879

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	240 216
I anspråktagande av underhållsfond	-47 500
Balanserat resultat	-5 434 595
	-5 241 879

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

h

**Brf Visinge**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 431 433	3 412 679
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 543 690	-1 338 192
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 565	-110 158
Planerat underhåll		-47 500	-18 975
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-642 234	-783 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 770	-397 770
Summa rörelsekostnader		<u>-2 708 759</u>	<u>-2 648 577</u>
Rörelseresultat		722 674	764 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 630	11 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-264 157	-364 037
Summa finansiella poster		<u>-258 527</u>	<u>-352 442</u>
Årets resultat		464 147	411 660

h

**Brf Visinge****Balansräkning** **2016-12-31** **2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 22 229 127 22 624 476

Inventarier och maskiner

Not 8 2 420 4 841

22 231 547 22 629 317

Summa anläggningstillgångar

22 231 547 22 629 317**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 923 089 2 231 879

Övriga fordringar

Not 9 23 604 126 986

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 178 905 146 145

3 125 597 2 505 010

Kortfristiga placeringar

Not 11 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 12 32 038 305

Summa omsättningstillgångar

3 657 635 3 005 315**Summa tillgångar****25 889 182 25 634 632**

h

**Brf Visingsö**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 017 208	6 017 208
Upplåtelseavgifter	2 976 809	2 976 809
Yttre underhållsfond	502 615	377 218
	<u>9 496 632</u>	<u>9 371 235</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 706 026	-5 992 289
Årets resultat	464 147	411 660
	<u>-5 241 879</u>	<u>-5 580 629</u>
Summa eget kapital	<u>4 254 753</u>	<u>3 790 606</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>20 575 152</u>	<u>20 950 152</u>
	20 575 152	20 950 152
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	300 000	200 000
Skatteskulder	140 317	90 554
Övriga skulder	13 530	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	Not 17	
	<u>12 055</u>	<u>8 471</u>
	<u>593 375</u>	<u>594 849</u>
	1 059 277	893 874
Summa skulder	<u>21 634 429</u>	<u>21 844 026</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>25 889 182</u>	<u>25 634 632</u>

h

**Brf Visinge**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	464 147	411 660
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	397 770	397 770
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>861 917</u>	<u>809 430</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 622	-2 773
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	65 403	54 270
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>997 943</u>	<u>860 928</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>500 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-275 000	-229 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-275 000</u>	<u>-229 268</u>
Årets kassaflöde	722 943	1 131 660
Likvida medel vid årets början	2 732 184	1 600 524
Likvida medel vid årets slut	3 455 127	2 732 184

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

h



Brf Visinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,58 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker i enlighet med stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråkstagande 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 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 587 tkr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

h

**Brf Visinge**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 831 556	2 817 807
Årsavgifter värme	329 604	330 753
Hyror	261 008	259 608
Övriga intäkter	17 845	10 151
Bruttoomsättning	<u>3 440 013</u>	<u>3 418 319</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 580	-5 640
	3 431 433	3 412 679
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	60 000	0
Reparationer	102 907	77 442
El	510 640	437 670
Vatten	190 848	167 725
Sophämtning	104 106	109 780
Fastighetsförsäkring	139 267	136 428
Kabel-TV och bredband	106 078	100 680
Fastighetsskatt	124 696	119 226
Förvaltningsarvoden	178 268	177 837
Övriga driftskostnader	26 880	11 404
	<u>1 543 690</u>	<u>1 338 192</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 584	1 585
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 696	26 678
Administrationskostnader	31 960	35 082
Extern revision	14 375	41 863
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	<u>77 565</u>	<u>110 158</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	88 000	90 000
Löner och övriga ersättningar	301 110	343 234
Sociala avgifter	124 626	132 936
Uttagsbeskattning (2015 avser både 2014-2015)	109 222	210 199
Pensionskostnader och förpliktelser	11 922	6 270
Övriga personalkostnader	7 354	843
	<u>642 234</u>	<u>783 482</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 184	741
Ränteintäkter skattekonto	879	903
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 186	9 802
Övriga ränteintäkter	381	149
	<u>5 630</u>	<u>11 595</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	263 283	364 037
Övriga räntekostnader	874	0
	<u>264 157</u>	<u>364 037</u>

h



Brf Visinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
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
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 161 904	-6 766 555
Årets avskrivningar	-395 349	-395 349
Utgående bokfört värde	22 229 127	22 624 476
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	769 000	799 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 303 000	931 000
Summa taxeringsvärde	80 072 000	70 730 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	398 957	398 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 957	398 957
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-394 116	-391 695
Årets avskrivningar	-2 421	-2 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 537	-394 116
Bokfört värde	2 420	4 841
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 604	22 725
Skattefordran	0	104 261
	23 604	126 986
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	178 538	145 712
Upplupna intäkter	367	433
	178 905	146 145
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	305	305
Nordea	31 733	0
	32 038	305

h



Brf Visinge

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	377 218	-5 992 289	411 660
Resultatdisposition			125 397	286 263	-411 660
Årets resultat					464 147
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	502 615	-5 706 026	464 147

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788530893	0,40%	2017-08-17	8 148 240	100 000
Nordea Hypotek	39788661408	1,25%	2018-01-17	6 325 000	100 000
Nordea Hypotek	39788703828	0,14%	2017-03-01	6 401 912	100 000
				20 875 152	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 575 152

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 375 152

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 167 000 25 167 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 300 000 200 000

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	9 000	8 471
Övriga kortfristiga skulder	3 055	0
	12 055	8 471

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 178	70 085
Förutbetalda hyror och avgifter	278 699	272 353
Övriga upplupna kostnader	287 498	252 411
	593 375	594 849

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

h



Brf Visinge

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 20/4-17


Mikael Andersson


Agneta Gräns


Lars Burman


Christina Nordensvan


Peter Mihnöss

Min revisionsberättelse har 2017-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Liselotte Herrlander

Av föreningen vald revisor

Till styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Visinge
Org.nr: 716419-2655

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2016 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen.

Under revisionen jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

- Jag kan inte finna styrelsen protokollfört beslut om årsavgifter för 2017. Även om beslutet är oförändrade avgifter ska det protokollföras.
- Nya medlemmar ska godkännas av styrelsen och beslutet ska protokollföras

Jag förutsätter att denna skrivelse behandlas av styrelsen och protokollförs.

Malmö 2017-04-26

Med vänliga hälsningar

Liselotte Herrlander





Till Revisorn i Brf Visinge

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Visinge för det räkenskapsår som avslutas 2016-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ett uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

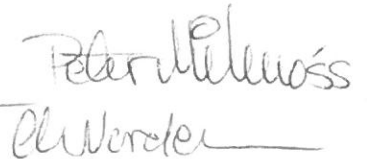
- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den

3, 4 - 17


Styrelsen




Peter Nilsson
AU/Notarie

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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2016 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Malmö 2017-04-26

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor