



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Bostadsrättsförening Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Visinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 81 | 5 197 |
| Hysesrätter | 1 | 58 |
| Lokaler | 1 | 70 |
| Parkerings- och garageplatser | 64 | |

Föreningens fastighet är byggd år 1982. Värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 5%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2021 har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av fönster.

Installation av solceller.

Rengöring av yttertak.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|------------------------------|---|
| 2022 | Balkonger, loftgång, trappor | Renovering och förstärkning av betongfundament. |
| 2022 | Energi | Energibesparande åtgärder, översyn av hela värme, ventilation och varmvattensystemet. |
| 2025 | Fasad, Ytterdörrar | Målning, ev byte ytterdörrar. |
| 2025 | Garage | Renovera garage och garageportar. |



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Visinge

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | 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 |
| 2018 | Vatten och mögelskador |
| 2019 | Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) |

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har upphandlat fastighetsskötsel, ny snöröjningsentreprenör, ny entreprenör för trädgårdsskötsel.

Vi har även avtackat vår fastighetsskötare Kenneth Wester som i februari 2021 gick i pension efter lång och trogen tjänst.

Flera vattenskador i olika lgh:

318A - Läckage under diskbänk, fick riva ut köksgolvet och torka ut betongen under, byte av synliga avloppsrör under diskbänken.

322E - Fortsatta åtgärder efter stor vattenskada 2020, rivit ut hela badrummet, torkat ut betongen, ny fuktspärr, nya ytskikt.

336D - Mögel i ventilationen i köket, utbyte av rören.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. På stämman deltog styrelsens ordinarie ledamöter, 5 st, p.g.a. Corona så genomförde vi röstning genom poströster, 27 poströster, och med de 5 närvarande ledamöterna så blev det totalt 32 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2021-04-01 ang installation av solceller. P.g.a. Corona så genomförde vi röstning genom poströster. 47 röstade inklusive de 5 närvarande ledarmöterna.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-31 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2021-05-26 har styrelsen 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 och Cina Wassman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Visinge

Revisorer

Per Andersson Föreningsvald ordinarie
Leif Broberg Föreningsvald suppleant

Valberedning

Valberedningen består av 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-08-25.

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 93 (96) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 7 (7) överlåtelser skett.

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Visinge

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 151 | 87 | 99 | 86 | 185 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 428 | 3 700 | 3 806 | 3 826 | 3 883 |
| Räntekänslighet, % | 7% | 6% | 7% | 7% | 7% |
| Energikostnad, kr/kvm | 171 | 133 | 150 | 148 | 126 |
| Driftskostnad, kr/kvm* | 595 | 589 | 427 | 389 | 277 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 603 | 590 | 557 | 545 | 545 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 766 | 704 | 704 | 678 | 647 |

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr | 4 083 | 3 736 | 3 749 | 3 609 | 3 446 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -305 | -351 | 64 | -9 | -5 |
| Soliditet % | 13% | 16% | 17% | 17% | 16% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Visinge

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

| | | |
|---|-----|-----------------|
| Rörelseintäkter | | 4 083 163 |
| Rörelsekostnader | - | 4 239 381 |
| Finansiella poster | - | 148 570 |
| Extraordinära poster | +/- | 0 |
| Årets resultat | | -304 788 |
| Planerat underhåll | + | 698 864 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 412 262 |
| Årets sparande | | 806 338 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 151 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 017 208 | 2 976 809 | 605 100 | -5 294 817 | -350 939 |
| Reservering till fond 2021 | | | 285 000 | -285 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | -698 864 | 698 864 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -350 939 | 350 939 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -304 788 |
| Belopp vid årets slut | 6 017 208 | 2 976 809 | 191 236 | -5 231 891 | -304 788 |

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 645 755 |
| Årets resultat | -304 788 |
| Reservering till underhållsfond | -285 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 698 864 |
| Summa till stämmans förfogande | -5 536 680 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -5 536 680 |
|-------------------------|-------------------|

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

**Bostadsrättsförening Visinge**

| | | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Resultaträkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 083 163 | 3 736 114 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 873 382 | -2 283 415 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -111 178 | -135 683 |
| Planerat underhåll | | -698 864 | -420 972 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -143 695 | -716 600 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -412 262 | -395 328 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-4 239 381</u> | <u>-3 951 999</u> |
| Rörelseresultat | | -156 218 | -215 885 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | -2 615 | 10 084 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -145 956 | -145 138 |
| Summa finansiella poster | | <u>-148 570</u> | <u>-135 054</u> |
| Årets resultat | | -304 788 | -350 939 |

**Bostadsrättsförening Visinge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

21 590 214

20 647 793

Pågående nyanläggningar

Not 8

1 730 673

31 250

23 320 88720 679 043

Summa anläggningstillgångar

23 320 88720 679 043**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 522

4 353

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 777 626

1 557 026

Placeringskonto HSB Stockholm

100 027

0

Övriga fordringar

Not 9

22 792

36 861

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

200 478

209 803

2 103 4451 808 043

Kortfristiga placeringar

Not 11

2 000 000

2 000 000

Kassa och bank

Not 12

229 005

2 416

Summa omsättningstillgångar

4 332 4503 810 459**Summa tillgångar****27 653 336****24 489 502**

**Bostadsrättsförening Visinge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****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

191 236

605 100

9 185 253

9 599 117*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 231 891

-5 294 817

Årets resultat

-304 788

-350 939

-5 536 680

-5 645 755

Summa eget kapital

3 648 573

3 953 361**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

17 068 902

13 573 240

17 068 902

13 573 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 200 000

6 126 912

Leverantörsskulder

247 488

82 369

Skatteskulder

10 352

7 892

Övriga skulder

Not 15

3 330

31 523

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

474 692

714 205

6 935 861

6 962 901

Summa skulder

24 004 763

20 536 141

Summa eget kapital och skulder

27 653 336

24 489 502

**Bostadsrättsförening Visinge**

| Kassaflödesanalys | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -304 788 | -350 939 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 412 262 | 395 328 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 107 474 | 44 390 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 25 225 | -54 853 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -100 128 | -37 888 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 32 571 | -48 351 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -3 054 106 | -31 250 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -3 054 106 | -31 250 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 3 568 750 | -300 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 3 568 750 | -300 000 |
| Årets kassaflöde | 547 215 | -379 601 |
| Likvida medel vid årets början | 3 559 442 | 3 939 044 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 106 657 | 3 559 442 |

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



Bostadsrättsförening 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 1,56% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 styrelsen.

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 1 459 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. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsförening Visinge**

| Noter | | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 3 135 436 | 3 065 582 |
| | Hyror | 391 551 | 345 028 |
| | Bränsleavgifter | 329 183 | 327 713 |
| | Övriga intäkter | 248 064 | 26 641 |
| | Bruttoomsättning | <u>4 104 234</u> | <u>3 764 964</u> |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -20 600 | -28 850 |
| | Hyresförluster | -471 | 0 |
| | | 4 083 163 | 3 736 114 |
| Not 2 | Drift och underhåll | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 332 917 | 189 487 |
| | Reparationer | 795 679 | 642 162 |
| | El | 723 692 | 536 189 |
| | Vatten | 186 486 | 170 251 |
| | Sophämtning | 134 541 | 101 465 |
| | Fastighetsförsäkring | 177 382 | 171 882 |
| | Kabel-TV och bredband | 46 698 | 49 953 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 148 879 | 143 038 |
| | Förvaltningsarvoden | 306 616 | 257 742 |
| | Övriga driftkostnader | 20 491 | 21 246 |
| | | <u>2 873 382</u> | <u>2 283 415</u> |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | | |
| | Hyror och arrenden | 1 000 | 1 000 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 48 025 | 54 148 |
| | Administrationskostnader | 25 387 | 19 309 |
| | Extern revision | 24 250 | 19 000 |
| | Konsultkostnader | 0 | 24 375 |
| | Medlemsavgifter | 12 516 | 17 852 |
| | | <u>111 178</u> | <u>135 683</u> |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Medelantalet anställda | 0 | 1 |
| | Arvode styrelse | 140 700 | 133 600 |
| | Löner och övriga ersättningar | -35 353 | 366 673 |
| | Sociala avgifter | 42 920 | 72 330 |
| | Uttagsbeskattning | 0 | 119 860 |
| | Pensionskostnader och förpliktelser | 2 783 | 16 081 |
| | Övriga personalkostnader | -7 355 | 8 056 |
| | | <u>143 695</u> | <u>716 600</u> |
| Not 5 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 788 | 863 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 27 | 0 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | -4 698 | 8 954 |
| | Övriga ränteintäkter | 269 | 267 |
| | | <u>-2 615</u> | <u>10 084</u> |
| Not 6 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 143 978 | 138 272 |
| | Övriga räntekostnader | 1 978 | 6 866 |
| | | <u>145 956</u> | <u>145 138</u> |

**Bostadsrättsförening Visinge**

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 25 041 995 | 25 041 995 |
| Anskaffningsvärde mark | 4 744 385 | 4 744 385 |
| Årets investeringar | 1 354 683 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 141 063 | 29 786 380 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -9 138 587 | -8 743 259 |
| Årets avskrivningar | -412 262 | -395 328 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 550 849 | -9 138 587 |
| Utgående bokfört värde | 21 590 214 | 20 647 793 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 52 000 000 | 52 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 906 000 | 906 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 44 000 000 | 44 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 680 000 | 1 680 000 |
| Summa taxeringsvärde | 98 586 000 | 98 586 000 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 31 250 | 0 |
| Årets investeringar | 1 699 423 | 31 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 730 673 | 31 250 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 22 792 | 36 861 |
| | 22 792 | 36 861 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 199 790 | 208 615 |
| Upplupna intäkter | 688 | 1 188 |
| | 200 478 | 209 803 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Bostadsrättsförening Visinge

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Vikström

.....
Elisabeth Brisman

.....
Lars Burman

.....
Mikael Andersson

.....
Peter Andreasson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

.....

Av föreningen vald revisor

Deltagare

BRF VISINGE 716419-2655 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Vikström

Anna Vikström

2022-05-11 12:11:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Andersson

Mikael Andersson

2022-05-11 11:56:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mai Elisabeth Brisman

Elisabeth Brisman

2022-05-11 14:45:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS BURMAN

Lars Burman

2022-05-11 12:10:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER ANDREASSON

Peter Andersson

2022-05-11 13:34:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson
Auktoriserad revisor

2022-05-16 09:40:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visinge, org.nr 716419-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visinge för år 2021. 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 2021 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 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.

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 Visinge för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2022-05-16 09:40:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post