



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Visingsö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 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 år 1982. Värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Bortforsling av en av lekparkerna efter att den blev uttömd.

Byte av motorvärmarruttag 5 st.

Byte av köksfläktar 2 st.

Trädfällning och gallring.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Badrum/kök	Vatten och mögelskador
2021	Fönster/Ytterdörrar	Målning av samtliga fönster och ytter- och förrådsdörrar
2021	Värme/Energi	Byta värmepump

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2007		Byte av underlagspapp, läkt och taktegel
2010		Målning av träfasaden och övriga utvändiga snikerier
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

Installation av 6 st laddplatser för elbilar.

Insamling av offerter för installation av solel.

Energikartläggning genomförd.

h



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Vid stämman deltog 18 närvarande medlemmar samt 17 poströster varav 35 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-06 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2020-05-06 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Liselotte Herrlander Föreningsvald ordinarie

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit inga då vi inte är en HSB-förening.

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 2020-09-07.

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.

h



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade nittiosju (97) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har sju (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.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	590	557	545	545	545
Totala intäkter kr/kvm*	704	704	678	647	644
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	87	99	86	185	171
Belåning, kr/kvm	3 700	3 806	3 826	3 883	3 920
Räntekänslighet	6%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	589	427	389	277	290
Energikostnader kr/kvm	133	150	148	126	132

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

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 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 medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

h



Förvaltningsberättelse för Brf Visingsö

Totala driftkostnader

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

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 736	3 749	3 609	3 446	3 431
Resultat efter finansiella poster	-351	64	-9	-5	464
Soliditet	16%	17%	17%	16%	16%

(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	3 736 114
Rörelsekostnader	- 3 951 999
Finansiella poster	- 135 054
Årets resultat	-350 939

Planerat underhåll	+ 420 972
Avskrivningar	+ 395 328
Årets sparande	465 362

Årets sparande per kvm total yta 87

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	687 072	-5 440 793	64 004
Reservering till fond 2020			339 000	-339 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-420 972	420 972	
Balanserat i ny räkning				64 004	-64 004
Årets resultat					-350 939
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	605 100	-5 294 817	-350 939

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 376 789
Årets resultat	-350 939
Reservering till underhållsfond	-339 000
Ianspråktagande av underhållsfond	420 972
Summa till stämmans förfogande	-5 645 755

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 645 755
-------------------------	-------------------

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

h

**Brf Visinge**

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 736 114	3 749 306
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 283 415	-2 244 558
Övriga externa kostnader	Not 3	-135 683	-85 620
Planerat underhåll		-420 972	-66 656
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-716 600	-747 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 328	-395 328
Summa rörelsekostnader		<u>-3 951 999</u>	<u>-3 539 316</u>
Rörelseresultat		-215 885	209 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 084	9 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-145 138	-155 016
Summa finansiella poster		<u>-135 054</u>	<u>-145 986</u>
Årets resultat		-350 939	64 004

↙

**Brf Visinge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 647 793	21 043 121
Pågående nyanläggningar	Not 8	31 250	0
		<u>20 679 043</u>	<u>21 043 121</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 679 043</u>	<u>21 043 121</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 353	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 557 026	2 187 528
Övriga fordringar	Not 9	36 861	11 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	209 803	184 750
		<u>1 808 043</u>	<u>2 383 692</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	1 750 000
Kassa och bank	Not 12	2 416	1 516
Summa omsättningstillgångar		<u>3 810 459</u>	<u>4 135 208</u>
Summa tillgångar		<u>24 489 502</u>	<u>25 178 329</u>

6

**Brf Visinge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****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	605 100	687 072
	<u>9 599 117</u>	<u>9 681 089</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 294 817	-5 440 793
Årets resultat	-350 939	64 004
	<u>-5 645 755</u>	<u>-5 376 789</u>

Summa eget kapital 3 953 361 4 304 300

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>13 573 240</u>	<u>13 473 240</u>
		13 573 240	13 473 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 126 912	6 526 912
Leverantörsskulder		82 369	164 415
Skatteskulder		7 892	5 478
Övriga skulder	Not 15	31 523	13 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>714 205</u>	<u>690 917</u>
		6 962 901	7 400 789

Summa skulder 20 536 141 20 874 029

Summa eget kapital och skulder**24 489 502 25 178 329**

h

**Brf Visinge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-350 939	64 004
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 328	395 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	44 390	459 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 853	-9 223
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-37 888	-12 952
Kassaflöde från löpande verksamhet	-48 351	437 158
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-31 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-31 250	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-375 000
Årets kassaflöde	-379 601	62 158
Likvida medel vid årets början	3 939 044	3 876 886
Likvida medel vid årets slut	3 559 442	3 939 044

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 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

Fond för yttre underhåll

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

h



Brf Visinge

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 065 582	2 895 213
	Hyror	345 028	306 828
	Bränsleavgifter	327 713	330 244
	Övriga intäkter	26 641	228 321
	Bruttoomsättning	<u>3 764 964</u>	<u>3 760 606</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	<u>-28 850</u>	<u>-11 300</u>
		3 736 114	3 749 306
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	189 487	112 617
	Reparationer	642 162	578 697
	El	536 189	626 936
	Vatten	170 251	173 218
	Sophämtning	101 465	111 346
	Fastighetsförsäkring	171 882	163 589
	Kabel-TV och bredband	49 953	114 987
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	143 038	132 154
	Förvaltningsarvoden	257 742	215 414
	Övriga driftkostnader	21 246	15 600
		<u>2 283 415</u>	<u>2 244 558</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	1 000	1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 148	36 363
	Administrationskostnader	19 309	20 845
	Extern revision	19 000	15 500
	Konsultkostnader	24 375	0
	Medlemsavgifter	17 852	11 912
		<u>135 683</u>	<u>85 620</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantalet anställda	1	1
	Arvode styrelse	133 600	133 600
	Löner och övriga ersättningar	366 673	322 831
	Sociala avgifter	72 330	154 796
	Uttagsbeskattning	119 860	113 426
	Pensionskostnader och förpliktelser	16 081	15 139
	Övriga personalkostnader	8 056	7 362
		<u>716 600</u>	<u>747 153</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	863	1 035
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 954	7 876
	Övriga ränteintäkter	267	119
		<u>10 084</u>	<u>9 030</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	138 272	154 545
	Övriga räntekostnader	6 866	471
		<u>145 138</u>	<u>155 016</u>

h



Brf Visinge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-8 743 259	-8 347 930
Årets avskrivningar	-395 328	-395 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 138 587	-8 743 259
Utgående bokfört värde	20 647 793	21 043 121
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		
Årets investeringar	31 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 250	0
Not 9		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	36 861	11 414
	36 861	11 414
Not 10		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	208 615	184 028
Upplupna intäkter	1 188	722
	209 803	184 750
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11		
Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 750 000
	2 000 000	1 750 000
Not 12		
Kassa och bank		
Handkassa	1 790	890
Nordea	626	626
	2 416	1 516

w



Brf Visinge

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut					
	Lånenummer					
	Ränta					
	Villkorsändr dag					
	Belopp					
	Nästa års amortering					
	Nordea	39788887694	0,85%	2022-01-19	5 925 000	100 000
	Nordea	39788917429	0,59%	2023-08-16	7 648 240	100 000
	Nordea	39788963412	0,34%	2021-03-02	6 126 912	100 000
					19 700 152	300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 200 152
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 573 240
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 167 000	25 167 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				6 126 912	6 526 912
					6 126 912	6 526 912
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				24 168	10 062
	Övriga kortfristiga skulder				7 355	3 005
					31 523	13 067
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				17 368	15 860
	Förutbetalda hyror och avgifter				323 560	286 103
	Övriga upplupna kostnader				373 277	388 954
					714 205	690 917

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

h



Org Nr: 716419-2655

Brf Visinge

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

1/4-21

Anna Vikström

Elisabeth Brisman

Lars Burman

Mikael Andersson

Peter Andreasson

Vår revisionsberättelse har

14/4 2020

lämnats beträffande denna årsredovisning

LISELOTTE HEKLANDER

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 2020.

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 2020 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 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.

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 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14, 11 2021

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor