



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättföreningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättföreningen Visinge bildades den 4 februari 1985. Den 1 juli 1985 förvärvade föreningen fastigheten Broby 11:6 (flerbostadshuset 306 – 344) samt fastigheterna Armborstet 20-34 (parhusen Yxgränd 2 – 12 / Lantmätarvägen 5 – 7 / Veterinärvägen 5 -15 samt mellanliggande lekplats Armborstet 34) av stiftelsen Täbyhus. Under åren har föreningen försålt parhus genom bostadsrättshavarnas friköp av fastigheterna.

Föreningen har idag kvar fastigheten Broby 11:6.

Flerbostadshuset inom fastigheten Broby 11:6 omfattar idag 82 st lägenheter varav 81 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt.

Föreningen arrenderar fortlöpande skogsområdet mot Nya Täbyvägen.

Föreningen har en fastighetsskötare anställd på heltid.

Föreningens samlade lånestock uppgick 2014-12-31 till totalt 21 379 420.

Föreningens fastigheter är försäkrade hos Länsförsäkringar till fullvärde.

Verksamhet

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

Flerårsöversikt (Kr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 340 578	3 296 646	3 198 392	3 247 340	3 160 898
Årets resultat	335 036	-216 590	-465 082	-424 703	-1 494 315
Årsavgift bostäder, kr/kvm	514	512	512	522	508
Driftkostnad, kr/kvm	377	435	430	424	455
Lån, kr/kvm	4 019	4 062	4 105	4 148	4 192
Ränta, kr/kvm	118	129	163	175	100

Förslag till ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-6 201 929
Årets vinst	<u>335 036</u>
	-5 866 893

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	125 397
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	<u>-5 992 290</u>
	-5 866 893

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tilläggsupplysningar.

h

Styrelse och revisorer

Under verksamhetsåret har följande personer deltagit i styrelsearbetet.

Fram till stämman 2014 har styrelsen utgjorts av:

Mari-Ann Lindborg	Ledamot, ordförande
Mikael Andersson	Ledamot
Andreas Tiger	Ledamot
Sarah Siljemo	Ledamot
Christina Nordensvan	Suppleant

From årsstämman 2014 har styrelsen utgjorts av:

Mari-Ann Lindborg	Ledamot, ordförande
Mikael Andersson	Ledamot
Andreas Tiger	Ledamot
Christina Nordensvan	Ledamot
Kjell Östergren	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den löpande verksamheten såsom kontakter med hantverkare, entreprenörer och boende har skötts av Kenneth Wester och ordföranden.

Revisor är Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor samt Leif Broberg, revisorsuppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2014.



**Brf Visinge**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 340 578	3 296 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 329 379	-1 664 743
Övriga externa kostnader	Not 3	-89 342	-115 893
Planerat underhåll		0	-82 808
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-585 674	-651 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 770	-379 772
Summa rörelsekostnader		<u>-2 402 165</u>	<u>-2 894 348</u>
Rörelseresultat		938 414	402 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 366	69 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-627 743	-688 807
Summa finansiella poster		<u>-603 377</u>	<u>-618 887</u>
Årets resultat		335 036	-216 590

h

**Brf Visinge****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 23 019 825 23 415 174

Inventarier och maskiner

Not 8 7 262 9 683

23 027 087 23 424 857*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 9 500 000 500 000

500 000 500 000

Summa anläggningstillgångar

23 527 087 23 924 857**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 100 219 728 596

Aktuell skattefordran

106 393 106 967

Övriga fordringar

Not 10 19 178 30

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 144 787 137 401

1 370 577 972 994

Kortfristiga placeringar

Not 12 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 13 305 688

Summa omsättningstillgångar

1 870 882 1 473 681**Summa tillgångar**25 397 969 25 398 538

h

**Brf Visinge****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

6 017 208

6 017 208

Upplåtelseavgifter

2 976 809

2 976 809

Yttre underhållsfond

251 821

209 232

9 245 838

9 203 249*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 201 929

-5 942 750

Årets resultat

335 036

-216 590

-5 866 892

-6 159 340

Summa eget kapital

3 378 945

3 043 909**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

21 379 420

21 609 420

Leverantörsskulder

118 645

124 545

Övriga skulder

Not 16

8 273

7 888

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

512 686

612 776

Summa skulder

22 019 024

22 354 629**Summa eget kapital och skulder****25 397 969****25 398 538****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

25 167 000

25 167 000

Summa ställda säkerheter**25 167 000****25 167 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga**h*

**Brf Visinge**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	335 036	-216 590
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	397 770	379 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>732 806</u>	<u>163 182</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 960	70 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-105 605</u>	<u>-73 303</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	601 241	159 923
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-12 104
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-500 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-512 104
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-230 000</u>	<u>-230 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-230 000	-230 000
Årets kassaflöde	371 241	-582 181
Likvida medel vid årets början	1 229 284	1 811 464
Likvida medel vid årets slut	1 600 524	1 229 284

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

↪



Brf Visinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,58 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

h



Brf Visinge

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 734 596	2 722 128
	Hyror	257 328	258 565
	Övriga intäkter	348 654	315 953
	Bruttoomsättning	<u>3 340 578</u>	<u>3 296 646</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	0	2 324
	Reparationer	120 461	361 924
	El	423 378	483 934
	Vatten	161 946	138 928
	Sophämtning	93 128	110 923
	Fastighetsförsäkring	129 687	119 904
	Kabel-TV och bredband	95 456	93 416
	Fastighetsskatt	117 094	116 520
	Förvaltningsarvoden	169 911	213 614
	Övriga driftskostnader	18 318	23 256
		<u>1 329 379</u>	<u>1 664 743</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	1 586	5 322
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 881	20 515
	Administrationskostnader	50 175	60 846
	Extern revision	13 750	22 369
	Konsultkostnader	0	1 833
	Medlemsavgifter	4 950	5 008
		<u>89 342</u>	<u>115 893</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	96 000	91 000
	Löner och övriga ersättningar	329 348	313 800
	Sociala avgifter	147 288	128 184
	Uttagsbeskattning	0	102 015
	Pensionskostnader och förpliktelser	13 038	12 984
	Övriga personalkostnader	0	3 150
		<u>585 674</u>	<u>651 132</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	900	1 177
	Ränteintäkter skattekonto	790	15
	Ränteintäkter HSB bunden placering	22 676	16 459
	Övriga ränteintäkter	0	52 269
		<u>24 366</u>	<u>69 920</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	627 743	687 484
	Övriga räntekostnader	0	1 323
		<u>627 743</u>	<u>688 807</u>

h



Brf Visinge

Noter	2014-12-31	2013-12-31
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	-6 371 206	-5 993 855
Årets avskrivningar	-395 349	-377 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 766 555	-6 371 206
Utgående bokfört värde	23 019 825	23 415 174
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	799 000	799 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	931 000	931 000
Summa taxeringsvärde	70 730 000	70 730 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	398 957	386 853
Årets investeringar	0	12 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 957	398 957
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-389 274	-386 853
Årets avskrivningar	-2 421	-2 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-391 695	-389 274
Bokfört värde	7 262	9 683
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	0
Årets investeringar	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Bunden placering HSB Stockholm 2 år	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 178	30
	19 178	30
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	143 954	135 868
Upplupna intäkter	833	1 533
	144 787	137 401
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	305	305

h

**Brf Visinge**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Nordea plusgiro	0	383
	305	688

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	209 232	-5 942 750	-216 590
Resultatdisposition			42 589	-259 179	216 590
Årets resultat					335 036
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	251 821	-6 201 929	335 036

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788201830	1,86%	2015-01-17	4 796 340	30 000
Nordea Hypotek	39788530885	2,00%	2015-04-16	8 234 840	100 000
Nordea Hypotek	39788530893	2,75%	2016-03-16	8 348 240	100 000
				21 379 420	230 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 149 420

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 229 420

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	8 273	7 888
	8 273	7 888

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	264 976	237 610
Övriga upplupna kostnader	247 710	375 166
	512 686	612 776

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

h



Brf Visingsö

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 19 mars 2015

Andreas Tiger
Andreas Tiger

Mari-Ann Lindborg
Mari-Ann Lindborg

Mikael Andersson
Mikael Andersson

U-Ch Nordensvan
U-Ch Nordensvan

Vår revisionsberättelse har 2015-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Liselotte Herrlander
LISELOTTE HERRLANDER

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visinge, org nr 716419-2655

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visinge för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Visinge för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 25 april 2015

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Visinge
Org.nr 716419-2655

Granskningsrapport avseende räkenskapsår 2014

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014. I enlighet med god revisions sed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

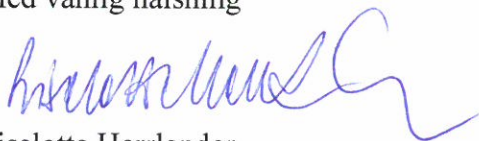
- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.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

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen är ganska bristfällig. Styrelsen bör i förvaltningsberättelsen exempelvis informera om kommande underhåll, informera om underhållsplanen, informera om styrelsens beslut om årsavgifterna för kommande år. Att tänka på till kommande årsredovisning.

Malmö den 25 april 2015

Med vänlig hälsning



Liselotte Herrlander