



Org Nr: 716419-2655

# Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Bostadsrättsföreningen Visinge  
Org.nr 716419-2655

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

Bostadsrättsföreningen 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 fastigheter är försäkrade hos Länsförsäkringar till fullvärde.

## **Verksamhet**

Under året har fortlöpande underhållsarbeten på föreningens byggnader och mark utförts. Det löpande underhållsarbetena har till största delen utförts av vår fastighetsskötare Kenneth Wester samt att vi har haft 1 st städdag under året då medlemmarna varit med och utfört en del underhållsarbeten.

Föreningen har fortsatt renoveringen av fuktskador i badrummen orsakade av bristfälliga golvbrunnar. Under 2014 kommer den sista lägenheten som vi hittills har vetskap om åtgärdas.

Under sensommaren 2013 upptäcktes en större fuktskada i förrådslängan tillhörande Täbyvägen 308 A – D. Denna fuktskada har uppkommit på grund av en otillåten ombyggnad av ett förråd. Styrelsen har med hjälp av fackmannamässig expertis rådfrågat hur vi ska gå tillväga i detta ärende och det resulterade i att föreningen var tvungna att iordningställa förrådslängan till ursprungligt skick. Vilket medförde stora kostnader för föreningen.

Bostadsrättsföreningen Visinge  
Org.nr 716419-2655

## **Styrelse och revisorer**

Under verksamhetsåret har följande personer deltagit i styrelsearbetet.

Fram till stämman 2013 har styrelsen utgjorts av:


Mari-Ann Lindborg	Ledamot, ordförande
Mikael Andersson	Ledamot
Andreas Tiger	Ledamot
Agneta Gräns	Ledamot
Sarah Siljemo	Suppleant

From årsstämman 2013 har styrelsen utgjorts av:

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

Styrelsen har under året haft 9 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 21 maj 2013. 

### Flerårsöversikt (Kr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 296 646	3 198 392	3 247 340	3 160 898	3 186 364
Årets resultat	-216 590	-465 082	-424 703	-1 494 315	-2 076 126
Årsavgift bostäder, kr/kvm	512	512	522	508	509
Driftkostnad, kr/kvm	441	424	424	455	416
Lån, kr/kvm	4 113	4 105	4 148	4 192	4 294
Ränta, kr/kvm	131	163	175	100	123

### Förslag till ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-5 942 750
Årets förlust	<u>-216 590</u>
	<b>-6 159 340</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	125 397
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-82 808
i ny räkning överföres	<u>-6 201 929</u>
	<b>-6 159 340</b>

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

↪

**Brf Visinge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 296 646</b>	<b>3 198 392</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 315 248	-2 288 336
Planerat underhåll		-82 808	-1 675
Fastighets skatt och kommunal fastighetsavgift		-116 520	-129 960
Avskrivningar	Not 3	-379 772	-377 352
Summa fastighetskostnader		<u>-2 894 348</u>	<u>-2 797 323</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>402 297</b>	<b>401 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	69 920	802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-688 807</u>	<u>-866 953</u>
Summa finansiella poster		<u>-618 887</u>	<u>-866 151</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-216 590</b>	<b>-465 083</b>

h

**Brf Visinge****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 18 670 789 19 048 140

Mark och markanläggningar

Not 7 4 744 385 4 744 385

Inventarier

Not 8 9 683 0

---

23 424 857 23 792 525*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 9 500 000 0

---

500 000 0

Summa anläggningstillgångar

---

23 924 857 23 792 525**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

728 596 204 646

Övriga fordringar

Not 10 106 997 223 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 137 401 90 940

---

972 994 519 088

Kortfristiga placeringar

Not 12 500 000 1 000 000

Kassa och bank

Not 13 688 606 818

Summa omsättningstillgångar

---

1 473 681 2 125 906**Summa tillgångar**

---

**25 398 538 25 918 431**

h

**Brf Visinge****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****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

Underhållsfond

209 232 104 616

9 203 249 9 098 633*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 942 750 -5 373 052

Årets resultat

-216 590 -465 083

-6 159 340 -5 838 134

Summa eget kapital

3 043 909 3 260 499**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15 21 609 420 21 839 420

Leverantörsskulder

124 545 13 215

Skatteskulder

0 129 960

Övriga skulder

Not 16 7 888 114 712

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 612 776 560 625

Summa skulder

22 354 629 22 657 932**Summa eget kapital och skulder****25 398 538 25 918 431****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

25 167 000 25 167 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

25 945 000 25 167 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**Brf Visinge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-216 590	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	379 772	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>163 182</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 044	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-73 303</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	159 923	0
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-12 104	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-500 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-512 104	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-230 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-230 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-582 181</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 811 464</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 229 284</b>	<b>0</b>

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

h





## Brf Visinge

### Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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 räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivning på 1 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

### 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 13.587 tkr.

### Övriga bokslutskommentarer

#### Medelantal anställda

Män

Innev. år	Föreg. år
1	1
1	1

#### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
91 000	98 000
29 588	30 792
120 588	128 792

#### Revisorer

#### Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

313 800	312 144
98 596	98 075
102 015	106 472
16 134	11 661
530 544	528 352

#### Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

651 132	657 144
---------	---------

h



## Brf Visinge

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 722 128	2 722 128
Hyror	258 565	257 963
Övriga intäkter	315 953	218 301
Bruttoomsättning	<u>3 296 646</u>	<u>3 198 392</u>
<b>Not 2      Drift</b>		
Personalkostnader	651 132	657 144
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 324	6 564
Reparationer	361 924	539 676
El	483 934	400 277
Vatten	138 928	128 751
Sophämtning	110 923	105 196
Fastighetsförsäkring	119 904	113 234
Kabel-TV	93 416	92 392
Övriga avgifter	0	18 672
Förvaltningsarvoden	213 614	129 531
Övriga driftskostnader	139 149	96 900
	<u>2 315 248</u>	<u>2 288 336</u>
<b>Not 3      Avskrivningar</b>		
Byggnader	216 471	216 471
Om- och tillbyggnad	160 880	160 881
Inventarier	2 421	0
	<u>379 772</u>	<u>377 352</u>
<b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 177	0
Ränteintäkter skattekonto	15	82
Ränteintäkter HSB specialinlåning	16 459	0
Övriga ränteintäkter	52 269	720
	<u>69 920</u>	<u>802</u>
<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	687 484	866 924
Övriga räntekostnader	1 323	29
	<u>688 807</u>	<u>866 953</u>

6



## Brf Visinge

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 041 995	25 041 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 041 995	25 041 995
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 993 855	-5 616 503
Årets avskrivningar	-377 351	-377 352
Utgående avskrivningar	-6 371 206	-5 993 855
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 670 789</b>	<b>19 048 140</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	41 799 000	34 872 000
Mark	28 931 000	15 331 000
	70 730 000	50 203 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	4 744 385	4 744 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 744 385	4 744 385
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 744 385</b>	<b>4 744 385</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	386 853	386 853
Årets investeringar	12 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 957	386 853
Ingående avskrivningar	-386 853	-386 853
Årets avskrivningar	-2 421	0
Utgående avskrivningar	-389 274	-386 853
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 683</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Årets investeringar	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	0
Specialinlåning HSB Stockholm 2 år	500 000	0
	<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	106 967	223 487
Skattekonto	30	15
	<b>106 997</b>	<b>223 502</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Länsförsäkringar	73 292	67 589
ComHem	23 864	23 351
HSB Stockholm	37 712	0
Täby Kommun	1 000	0
Upplupna intäkter specialinlåning	1 533	0
	<b>137 401</b>	<b>90 940</b>



## Brf Visinge

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm		500 000	0		
Nordea Likviditetsinvesteringsfond		0	1 000 000		
		<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa		305	305		
Postgirot		383	606 513		
		<b>688</b>	<b>606 818</b>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	104 616	-5 373 052	-465 083
Resultatdisp enl. stämmobeslut			104 616	-569 698	465 083
Årets resultat					-216 590
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 017 208</b>	<b>2 976 809</b>	<b>209 232</b>	<b>-5 942 750</b>	<b>-216 590</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788201830	4,65%	2014-11-19	4 826 340	30 000
Nordea Hypotek	39788530885	2,70%	2013-07-17	8 334 840	75 000
Nordea Hypotek	39788530893	2,75%	2016-03-16	8 448 240	100 000
				<b>21 609 420</b>	<b>205 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 404 420
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 584 420
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Personalens källskatt				7 888	8 240
				<b>7 888</b>	<b>8 240</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				141 416	174 572
Förutbetalda hyror och avgifter				237 610	213 172
Uppl sem.löneskuld				46 126	0
Uppl lönesktt				3 150	0
Uppl uttagsbeskattning				102 015	0
Uppl arbetsgivareavgifter				10 331	26 299
Fortum, el				51 567	57 143
Sita				563	563
IL Recycling				754	712
Ekonomiq				0	7 031
Roslags Vatten				0	12 762
Statoil				498	0
Nordea				1 757	0
Brf Irländaren				16 989	0
Övriga upplupna kostnader				0	68 371
				<b>612 776</b>	<b>560 625</b>

h



**Brf Visinge**

**Noter**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

Stockholm, den 20140319

*Andreas Tiger*  
Andreas Tiger

*Mari-Ann Lindberg*  
Mari-Ann Lindberg

*Mikael Andersson*  
Mikael Andersson

*Sarah Siljemo*  
Sarah Siljemo

Vår revisionsberättelse har *2014-2017* lämnats beträffande denna årsredovisning *DENNA AVVIKER FRÅN STANDARDUTFORMNING*

*Liseotte Herrlander*

LISEOTTE 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 2013.

#### *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 2013 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.

#### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för år 2012 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2013-04-12 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

### 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 2013.

#### *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 ersättningsskyldig 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.

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på, att så som framgår av årsredovisningen är avgiftsuttaget för lågt för att täcka föreningens kostnader och medger därmed inte heller att det skapas utrymme för reservering för kommande underhåll av föreningens hus.

Malmö den 20 april 2014



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor