



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF VISINGE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Broby 11:6 i Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	81	5254
Hysesrätter	1	58
Lokaler	1	70
Parkering och garageplatser	60	706

Föreningens fastighet är byggd 1982. Värdeår är 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har fortlöpande underhållsarbeten på föreningens byggnader och mark utförts. Dessa arbeten har till största del utförts av vår fastighetsskötare Kenneth Wester.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2018	Radonåtgärder stomme.	Uppföljning av åtgärder genom kontrollmätning av radonhalter.

h

2017	Isolering.	Tilläggsisolerat vinden på samtliga bostadsfastigheter.

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	Garage	Byte av skadad träpanel.
2010	Väggar och snickerier utvändigt.	Målning av träfasaden + övriga utvändiga snickerier.
2007	Yttertak	Byte av underlagspapp, läkt och taktegel.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-18, vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Extrastämman antog enhälligt styrelsens förslag om ändringar i Brf Visinges stadgar, paragraf 30 och 31.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikael Andersson	Ordförande
Anna Vikström	Ledamot, sekreterare
Peter Mihnóss	Ledamot
Lars Burman	Ledamot
Elisabeth Brisman	Ledamot
Kjell Östergren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Andersson, Anna Vikström, Peter Mihnóss, Lars Burman, Elisabeth Brisman, Kjell Östergren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

h

Firmatecknare

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

Revisorer

Liselotte Herrlander Föreningsvald ordinarie auktoriserad revisor.

BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Inga, då vi inte är en HSB-förening.

Valberedning

Valberedningen består av Ulrika Renner och Tina Ramsell där Ulrika är sammankallande.

Underhållsplan

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

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade nittiofem (95) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har fyra (4) överlåtelser skett.

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 446	3 431	3 413	3 341	3 297
Resultat efter finansiella poster	-5	464	412	335	-217
Årsavgift*, kr/kvm	545	539	536	520	518
Drift**, kr/kvm	281	287	255	253	441
Belåning, kr/kvm***	3 934	3 930	4 026	4 069	4 113
Soliditet	16%	15%	15%	13%	12%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

h

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		3 445 548
Rörelsekostnader	-	3 318 636
Finansiella poster	-	132 097
Årets resultat		-5 185
Planerat underhåll	+	593 244
Avskrivningar	+	397 769
Årets sparande		985 828
Årets sparande per kvm total yta		188

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	502 615	-5 706 026	464 147
Reservering till fond 2016			240 216	-240 216	
Ianspråkstagande av fond 2016			-47 500	47 500	
Balanserad i ny räkning				464 147	-464 147
Årets resultat					-5 185
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	695 331	-5 434 595	-5 185

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 434 595
Årets resultat	-5 185
	-5 439 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	240 216
Ianspråkstagande av underhållsfond	-593 244
Balanserat resultat	-5 086 752
	-5 439 780

h

**Brf Visinge**

Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 445 548	3 431 433
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 476 107	-1 543 690
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 211	-77 565
Planerat underhåll		-593 244	-47 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-763 305	-642 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 769	-397 770
Summa rörelsekostnader		-3 318 636	-2 708 759
Rörelseresultat		126 912	722 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 273	5 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-137 370	-264 157
Summa finansiella poster		-132 097	-258 527
Årets resultat		-5 185	464 147

h

**Brf Visinge**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 833 778	22 229 127
Inventarier och maskiner	Not 8	0	2 420
		<u>21 833 778</u>	<u>22 231 547</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 833 778</u>	<u>22 231 547</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-3 005	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 240 912	2 923 089
Övriga fordringar	Not 9	330	23 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>169 860</u>	<u>178 905</u>
		<u>2 408 097</u>	<u>3 125 597</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 750 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	35 737	32 038
Summa omsättningstillgångar		<u>4 193 834</u>	<u>3 657 635</u>
Summa tillgångar		<u>26 027 612</u>	<u>25 889 182</u>

h

**Brf Visinge**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 017 208	6 017 208
Upplåtelseavgifter	2 976 809	2 976 809
Yttre underhållsfond	695 331	502 615
	<u>9 689 348</u>	<u>9 496 632</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 434 595	-5 706 026
Årets resultat	-5 185	464 147
	<u>-5 439 780</u>	<u>-5 241 879</u>
Summa eget kapital	<u>4 249 568</u>	<u>4 254 753</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>20 475 152</u>	<u>20 575 152</u>
	20 475 152	20 575 152
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	200 000	300 000
Skatteskulder	103 859	140 317
Övriga skulder	18 651	13 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	Not 17	
	<u>971 399</u>	<u>593 375</u>
	1 302 892	1 059 277
Summa skulder	21 778 044	21 634 429
Summa eget kapital och skulder	<u>26 027 612</u>	<u>25 889 182</u>

↪

**Brf Visinge**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 185	464 147
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	397 769	397 770
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>392 584</u>	<u>861 917</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 324	70 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	343 615	65 403
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>771 522</u>	<u>997 943</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>-275 000</u>
Årets kassaflöde	571 522	722 943
Likvida medel vid årets början	3 455 127	2 732 184
Likvida medel vid årets slut	4 026 649	3 455 127

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt

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

↳



Brf Visinge

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 831 556	2 831 556
Hyror	599 400	590 612
Övriga intäkter	19 497	17 845
Bruttoomsättning	<u>3 450 453</u>	<u>3 440 013</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 905	-8 580
	3 445 548	3 431 433
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	60 000
Reparationer	110 110	102 907
El	492 364	510 640
Vatten	179 542	190 848
Sophämtning	100 502	104 106
Fastighetsförsäkring	148 228	139 267
Kabel-TV och bredband	106 029	106 078
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	131 442	124 696
Förvaltningsarvoden	190 854	178 268
Övriga driftkostnader	17 035	26 880
	<u>1 476 107</u>	<u>1 543 690</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	3 182	1 584
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 524	24 696
Administrationskostnader	26 118	31 960
Extern revision	14 750	14 375
Medlemsavgifter	11 637	4 950
	<u>88 211</u>	<u>77 565</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	123 000	88 000
Löner och övriga ersättningar	380 744	301 110
Sociala avgifter	133 869	124 626
Uttagsbeskattning	109 222	109 222
Pensionskostnader och förpliktelser	15 349	11 922
Övriga personalkostnader	1 122	7 354
	<u>763 305</u>	<u>642 234</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 370	1 184
Ränteintäkter skattekonto	0	879
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 622	3 186
Övriga ränteintäkter	281	381
	<u>5 273</u>	<u>5 630</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	135 906	263 283
Övriga räntekostnader	1 464	874
	<u>137 370</u>	<u>264 157</u>

4



Brf Visinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	25 041 995	25 041 995
Anskaffningsvärde mark	4 744 385	4 744 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 786 380	29 786 380
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 557 253	-7 161 904
Årets avskrivningar	-395 349	-395 349
Utgående bokfört värde	21 833 778	22 229 127
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	769 000	769 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 303 000	1 303 000
Summa taxeringsvärde	80 072 000	80 072 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	398 957	398 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 957	398 957
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-396 537	-394 116
Årets avskrivningar	-2 420	-2 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398 957	-396 537
Bokfört värde	0	2 420
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	23 604
Övriga fordringar	330	0
	330	23 604
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	169 059	178 538
Upplupna intäkter	801	367
	169 860	178 905
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 750 000	500 000
	1 750 000	500 000

h



Brf Visinge

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	1 005	305			
	Nordea	34 732	31 733			
		35 737	32 038			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	502 615	-5 706 026	464 147
	Resultatdisposition			192 716	271 431	-464 147
	Årets resultat					-5 185
	Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	695 331	-5 434 595	-5 185
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788661408	1,25%	2018-01-17	6 225 000	100 000
	Nordea Hypotek	39788759947	0,30%	2018-03-01	6 401 912	0
	Nordea Hypotek	39788781594	0,33%	2018-08-17	8 048 240	100 000
					20 675 152	200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 475 152
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 675 152
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 945 000	25 167 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				200 000	300 000
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				6 358	9 000
	Övriga kortfristiga skulder				2 625	3 055
					8 983	12 055
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				20 366	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				283 293	278 699
	Övriga upplupna kostnader				667 740	314 676
					971 399	593 375

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

W



Brf Visinge

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 24/5-18

Mikael Andersson

Anna Vikström

Elisabeth Brisman

Lars Burman

Peter Mihnöss

Vår revisionsberättelse har 2018-05-31 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad 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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

4

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 2017 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, viktiga 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 31 / 5 2018



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor