



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VISINGE

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).

Bostadsrättsföreningen Visinge bildades den 4 februari 1985. Den 1 juli 1985 förvärvade föreningen fastigheten Broby 11:6 (flerbostadshuset Täbyvägen 306-344), samt fastigheterna Armborstet 20-34 samt mellanliggande lekplats Armborstet 34) av stiftelsen Täbyhus. Under åren har föreningen försålt parhusen 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 2015-12-31 till totalt 21 150 152 kr.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Broby 11:6 i Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	81	5 254
Hyresrätter	1	58
Lokaler	1	70
Parkering och garageplatser	60	706
	143	6 088

Föreningens fastighet är byggd 1982. Värdeår är 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

h

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört och planerat underhåll

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

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015 - 2016	Radonmätning	Beroende på resultatet kan ev. saneringsåtgärder behövas.
2016	Ventilation	OVK med rengöring av kanalisation.

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

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har börjat med återvinning av matavfall, något som Täby kommun har uppmuntrat.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 38 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikael Andersson	Ordförande
Andreas Tiger	Ledamot
Agneta Gräns	Ledamot, sekreterare
Christina Nordensvan	Ledamot
Peter Mihnóss	Ledamot
Kjell Östergren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Andersson, Andreas Tiger, Agneta Gräns, Christina Nordensvan, Peter Mihnóss, och Kjell Östergren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Andersson, Agneta Gräns, Andreas Tiger och Christina Nordensvan. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Liselotte Herrlander Auktoriserad revisor
Leif Broberg Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning består av Martin Beck som sammankallande samt Ulrika Renner och Gunilla Hedenfeldt.

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 nittio (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har tre (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 412 679	3 340 578	3 296 646	3 198 392
Resultat efter finansiella poster	411 660	335 036	-216 590	-465 082
Årsavgift*, kr/kvm	536	520	518	518
Drift**, kr/kvm	255	253	441	436
Belåning, kr/kvm	4 026	4 069	4 113	4 157
Soliditet***, %	15	13	12	13

(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.

***Soliditet = Eget kapital/Totalt kapital

h

Förslag till disposition av ansamlad förlust

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ansamlad förlust	-5 992 289
Årets resultat	<u>411 660</u>
	-5 580 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till yttre underhållsfond	125 397
I anspråkstagande av yttre underhållsfond	0
I ny räkning överföres	<u>-5 706 026</u>
	-5 580 629

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



**Brf Visinge**

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 412 679	3 340 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 338 192	-1 329 379
Övriga externa kostnader	Not 3	-110 158	-89 342
Planerat underhåll		-18 975	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-783 482	-585 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-397 770</u>	<u>-397 770</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 648 577</u>	<u>-2 402 165</u>
Rörelseresultat		764 102	938 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 595	24 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-364 037</u>	<u>-627 743</u>
Summa finansiella poster		<u>-352 442</u>	<u>-603 377</u>
Årets resultat		411 660	335 036

h

**Brf Visinge****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 22 624 476 23 019 825

Inventarier och maskiner

Not 8 4 841 7 262

22 629 317

23 027 087*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 9 0 500 000

0

500 000

Summa anläggningstillgångar

22 629 317

23 527 087**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 231 879 1 100 219

Övriga fordringar

Not 10 126 986 125 571

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 146 145 144 787

2 505 010

1 370 577

Kortfristiga placeringar

Not 12 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 13 305 305

Summa omsättningstillgångar

3 005 315

1 870 882**Summa tillgångar**

25 634 632

25 397 969

h

**Brf Visinge**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 017 208	6 017 208
Upplåtelseavgifter	2 976 809	2 976 809
Yttre underhållsfond	377 218	251 821
	<u>9 371 235</u>	<u>9 245 838</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 992 289	-6 201 929
Årets resultat	411 660	335 036
	<u>-5 580 629</u>	<u>-5 866 892</u>
Summa eget kapital	<u>3 790 606</u>	<u>3 378 945</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>20 950 152</u>	<u>21 149 420</u>
	20 950 152	21 149 420
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 200 000	230 000
Leverantörsskulder	90 554	118 645
Övriga skulder	Not 17 8 471	8 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>594 849</u>	<u>512 686</u>
Summa skulder	893 874	869 604
Summa skulder	21 844 026	22 019 024
Summa eget kapital och skulder	<u>25 634 632</u>	<u>25 397 969</u>
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

**Brf Visinge**

	2015-01-01	2014-01-01
Kassaflödesanalys	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	411 660	335 036
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	397 770	397 770
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>809 430</u>	<u>732 806</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 773	-25 960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	54 270	-105 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>860 928</u>	<u>601 241</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>500 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-229 268	-230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-229 268</u>	<u>-230 000</u>
Årets kassaflöde	1 131 660	371 241
Likvida medel vid årets början	1 600 524	1 229 284
Likvida medel vid årets slut	2 732 184	1 600 524

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

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

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 styrelsen/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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 13 587 373 kr.

h



Brf Visinge

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 817 807	2 734 596
	Hyrer	590 361	585 095
	Övriga intäkter	10 151	21 212
	Bruttoomsättning	<u>3 418 319</u>	<u>3 340 903</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	<u>-5 640</u>	<u>-325</u>
		3 412 679	3 340 578
Not 2	Driftskostnader		
	Reparationer	77 442	120 461
	El	437 670	423 378
	Vatten	167 725	161 946
	Sophämtning	109 780	93 128
	Fastighetsförsäkring	136 428	129 687
	Kabel-TV och bredband	100 680	95 456
	Fastighetskatt	119 226	117 094
	Förvaltningsarvoden	177 837	169 911
	Övriga driftskostnader	11 404	18 318
		<u>1 338 192</u>	<u>1 329 379</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	1 585	1 586
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 678	18 881
	Administrationskostnader	35 082	50 175
	Extern revision	41 863	13 750
	Medlemsavgifter	4 950	4 950
		<u>110 158</u>	<u>89 342</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	90 000	96 000
	Löner och övriga ersättningar	343 234	329 348
	Sociala avgifter	132 936	147 288
	Uttagsbeskattning	210 199	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	6 270	13 038
	Övriga personalkostnader	843	0
		<u>783 482</u>	<u>585 674</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	741	900
	Ränteintäkter skattekonto	903	790
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 802	22 676
	Övriga ränteintäkter	149	0
		<u>11 595</u>	<u>24 366</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>364 037</u>	<u>627 743</u>
		364 037	627 743



Brf Visinge

Noter	2015-12-31	2014-12-31
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	-6 766 555	-6 371 206
Årets avskrivningar	-395 349	-395 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 161 904	-6 766 555
Utgående bokfört värde	22 624 476	23 019 825
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		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	398 957	398 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 957	398 957
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-391 695	-389 274
Årets avskrivningar	-2 421	-2 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394 116	-391 695
Bokfört värde	4 841	7 262
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Årets investeringar	-500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	500 000
Bunden placering HSB Stockholm 2 år	0	500 000
	0	500 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 725	19 178
Skattefordran	104 261	106 393
	126 986	125 571
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	145 712	143 954
Upplupna intäkter	433	833
	146 145	144 787
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

h

**Brf Visinge**

Noter		2015-12-31		2014-12-31	
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa			305		305
			305		305
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	251 821	-6 201 929	335 036
Resultatdisposition			125 397	209 639	-335 036
Årets resultat					411 660
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	377 218	-5 992 289	411 660
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788530885	0,55%	2016-01-22	6 476 912	0
Nordea Hypotek	39788530893	2,75%	2016-03-16	8 248 240	100 000
Nordea Hypotek	39788661408	1,25%	2018-01-17	6 425 000	100 000
				21 150 152	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 950 152
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 150 152
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				200 000	0
Not 17 Övriga skulder					
Källskatt				8 471	8 273
				8 471	8 273
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				70 085	0
Förutbetalda hyror och avgifter				272 353	264 976
Övriga upplupna kostnader				252 411	247 710
				594 849	512 686

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

4



Brf Visinge

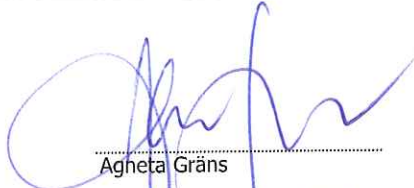
Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den 13/9-16


Andreas Tiger


Agheta Gräns


Mikael Andersson


Christina Nordensvan


Peter Mihnöss

Min revisionsberättelse har 2016-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


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 räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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. Vi 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 28/4 2016

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor