



Org Nr: 716419-2655

Styrelsen för Brf Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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.

Föreningen 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	

Föreningens fastighet är byggd 1982 värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Högtrycksspolning av avloppsstammar

Pågående eller framtida underhåll

Fem st. fuktskador som beräknas bli klara under första halvåret 2019.

2019 Renovering och målning av fönster

2019 Byte armatur utebelysning.

2020 Omläggning av asfalt.

2022 Ommålning av fasader.

Tidigare genomfört underhåll

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.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen undersöker förutsättningarna för att installera solpaneler samt laddstolpe för elbil.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-27. Vid stämman deltog 22 medlemmar, samtliga var röstberättigade.

En extrastämma hölls den 2018-03-27. Der var 15 personer närvarande, samtliga röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Vikström	Sekreterare
Elisabeth Brisman	Ledamot
Lars Burman	Ledamot
Mikael Andersson	Ordförande
Peter Mihnóss	Ledamot
Kjell Östergren	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Liselotte Herrlander Föreningsvald ordinarie

Valberedning

Valberedningen består av Ulrika Renner och Tina Ramsell.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-18.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 96 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 6 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	545	545	545	542	526
Totala Intäkter kr/kvm	678	647	644	641	627
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	86	185	171	156	138
Belåning, kr/kvm	3 826	3 883	3 920	3 972	4 015
Räntekänslighet	7%	7%	7%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	389	277	290	251	250
Energikostnader kr/kvm	148	126	132	114	110



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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 bostadsrätts 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 609	3 446	3 431	3 413	3 341
Resultat efter finansiella poster	-9	-5	464	412	335
Soliditet	17%	16%	16%	15%	13%

(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		3 608 770
Rörelsekostnader	-	3 520 269
Finansiella poster	-	97 773
Årets resultat		-9 272
Planerat underhåll	+	71 375
Avskrivningar	+	395 328
Årets sparande		457 432
Årets sparande per kvm total vta		86

W



Förvaltningsberättelse för Brf Visinge

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 017 208	2 976 809	695 331	-5 434 595	-5 185
Reservering till fond 2017			240 216	-240 216	
Ianspråktagande av fond 2017			-593 244	593 244	
Balanserad i ny räkning				-5 185	5 185
Årets resultat					-9 272
Belopp vid årets slut	6 017 208	2 976 809	342 303	-5 086 752	-9 272

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 086 752
Årets resultat	-9 272
	<u>-5 096 024</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	250 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-71 375
Balanserat resultat	-5 274 649
	<u>-5 096 024</u>

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

h

**Brf Visinge**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 608 770	3 445 548
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 071 078	-1 476 107
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 456	-88 211
Planerat underhåll		-71 375	-593 244
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-799 031	-763 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 328	-397 769
Summa rörelsekostnader		<u>-3 520 269</u>	<u>-3 318 636</u>
Rörelseresultat		88 501	126 912
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	9 506	5 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-107 279	-137 370
Summa finansiella poster		<u>-97 773</u>	<u>-132 097</u>
Årets resultat		-9 272	-5 185

h

**Brf Visinge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>21 438 450</u>	<u>21 833 778</u>
		21 438 450	21 833 778
Summa anläggningstillgångar		<u>21 438 450</u>	<u>21 833 778</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 125 255	2 240 912
Övriga fordringar	Not 8	16 933	-2 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>172 276</u>	<u>169 860</u>
		2 314 463	2 408 477
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 750 000	1 750 000
Kassa och bank	Not 11	1 631	35 737
Summa omsättningstillgångar		<u>4 066 094</u>	<u>4 194 214</u>
Summa tillgångar		<u>25 504 544</u>	<u>26 027 992</u>

w

**Brf Visinge****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****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	342 303	695 331
	<u>9 336 320</u>	<u>9 689 348</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 086 752	-5 434 595
Årets resultat	-9 272	-5 185
	<u>-5 096 024</u>	<u>-5 439 780</u>

Summa eget kapital

4 240 296 4 249 568**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	19 975 152	20 475 152
		<u>19 975 152</u>	<u>20 475 152</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	200 000
Leverantörsskulder		130 423	103 859
Skatteskulder		19 632	18 651
Övriga skulder	Not 14	11 525	9 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	727 516	971 399
		<u>1 289 096</u>	<u>1 303 272</u>

Summa skulder

21 264 248 21 778 424

Summa eget kapital och skulder25 504 544 26 027 992

✓

**Brf Visinge**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 272	-5 185
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 328	397 769
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>386 057</u>	<u>392 584</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 644	32 319
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-214 176</u>	<u>346 620</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	150 237	771 522
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-300 000</u>	<u>-200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-200 000
Årets kassaflöde	-149 763	571 522
Likvida medel vid årets början	4 026 649	3 455 127
Likvida medel vid årets slut	3 876 886	4 026 649

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 1,5 % av anskaffningsvärdet.

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.

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 1 337 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)

h



Brf Visinge

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 831 556	2 831 556
Hyror	634 707	599 400
Övriga intäkter	152 662	19 497
Bruttoomsättning	<u>3 618 925</u>	<u>3 450 453</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 155	-4 905
	3 608 770	3 445 548
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 200	0
Reparationer	542 307	110 110
El	609 366	492 364
Vatten	180 687	179 542
Sophämtning	122 776	100 502
Fastighetsförsäkring	159 363	148 228
Kabel-TV och bredband	114 536	106 029
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	129 955	131 442
Förvaltningsarvoden	196 285	190 854
Övriga driftkostnader	13 604	17 035
	2 071 078	1 476 107
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 000	3 182
Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 972	32 524
Administrationskostnader	36 261	26 118
Extern revision	15 250	14 750
Konsultkostnader	56 250	0
Medlemsavgifter	11 722	11 637
	183 456	88 211
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	1	1
Arvode styrelse	128 800	123 000
Löner och övriga ersättningar	398 898	380 744
Sociala avgifter	146 609	133 869
Uttagsbeskattning	109 222	109 222
Pensionskostnader och förpliktelser	15 473	15 349
Övriga personalkostnader	30	1 122
	799 031	763 305
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	967	1 370
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 360	3 622
Övriga ränteintäkter	179	281
	9 506	5 273
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	106 551	135 906
Övriga räntekostnader	728	1 464
	107 279	137 370

h



Brf Visinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	-7 952 602	-7 557 253
Årets avskrivningar	-395 328	-395 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 347 930	-7 952 602
Utgående bokfört värde	21 438 450	21 833 778
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 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 933	-2 625
Övriga fordringar	0	330
	16 933	-2 295
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	171 554	169 059
Upplupna intäkter	722	801
	172 276	169 860
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 750 000	1 750 000
	1 750 000	1 750 000
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	1 005	1 005
Nordea	626	34 732
	1 631	35 737

L

**Brf Visinge**

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788808433	0,47%	2019-01-17	6 125 000	100 000
Nordea Hypotek	39788821286	0,57%	2019-03-01	6 326 912	100 000
Nordea Hypotek	39788843379	0,49%	2019-08-19	7 923 240	200 000
				20 375 152	400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 975 152
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				18 375 152
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			25 945 000	25 945 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	200 000
Not 14	Övriga skulder				
	Källskatt			9 258	6 358
				9 258	6 358
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			13 140	20 366
	Förutbetalda hyror och avgifter			260 350	283 293
	Övriga upplupna kostnader			454 026	667 740
				727 516	971 399

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

h



Brf Visinge

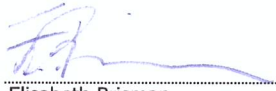
Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 7/5 2019



Anna Vikström

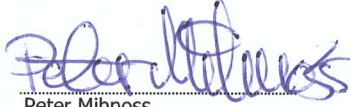


Elisabeth Brisman

Lars Burman



Mikael Andersson



Peter Mihnoss



Vår revisionsberättelse har 13 - 5 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning



LISELOTTE HERRLANDER

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 2018.

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 2018 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.



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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 13 maj 2019

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Till styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Visinge
Org.nr: 716419-2655

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2018

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.


Revisionen har bland annat omfattat följande:

- * 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 särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2018 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen

Malmö 2019-05-22

Med vänliga hälsningar



Liselotte Herrlander