

Årsredovisning 2021

BRF VISIRET, SEGELTORP

769611-5257



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VISIRET, SEGELTORP

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-10-15. Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-05-22.

Säte

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Visiret 1, består av 5 flerfamiljshus innehållande 58 bostadsrätter om totalt 4 063 kvm. Dessutom finns 60 parkeringsplatser. Fastigheten har ett belastade servitut avseende ledningar för vatten och avlopp samt för gång och cykelväg.

Lägenhetsfördelning:

24 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning efter extrastämman

Pierre Sjölund	Ordförande
Ruslan Amirov	Ledamot
Viktor Kumar	Ledamot, flyttat
Ulla-Britt Anrén	Ledamot

Valberedning

Anders Åkerström och Leonard Hasi.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Extra föreningsstämma hölls 2021-09-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsfört.	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	ML Mark -och fastighetsservice AB
Städning	Fastighetsägarna Service AB

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som inte uppdaterats sedan 2017. Anledningen är att leverantören är Partisk mot NCC. Styrelsen har beslutat att upphandla en ny underhållsplan under kvartal 1 2022.

OVK-besiktning har skett 2021 (intervall 6 år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 271 611 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 471 900 kronor avseende fasad. Detta kommer att ianspråkta ur yttre reparationsfonden.

Löpande kostnader för tvist med NCC har för tiden 210101 – 211231 uppgått till 432 397 kronor inklusive moms.

Twist med NCC

Det föreligger en tvist mellan Brf Visiret, Segeltorp och NCC sedan 2016 till följd av att NCC valde att använda enstegstätad putsfasad på huskropparna A-D. Enstegstätade putsfasader – regelväggar där tunnputs applicerats direkt på putsbärare av cellplast eller mineralull. Enstegstätade putsfasader är mycket känsliga för fuktskador. Detta främst på grund av att den relativa uttorkningstiden är 20 till 75 gånger längre än för motsvarande ventilerade (tvåstegstätade) konstruktion.

Styrelsen har identifierat skador på fasaden kopplade till fukt och har under lång tid fört förhandlingar med NCC i förhoppning att lösa tvisten i godo. Eftersom diskussionerna inte lett någon vart har styrelsen valt att vidta rättsliga åtgärder där föreningen yrkar ersättning från NCC med att riva befintlig fasad och uppföra ny

fasad av typen tvåstegstätad samt projekteringskostnader m m, till en kostnad av 13 230 000 kronor. Vidare kommer ersättning för föreningens kostnader yrkas för föreningens kostnader för skiljeförfarandet.

Det är omöjligt att i förväg spekulera om utfallet men av den kommande skiljeprocesen, men bedömningen är att föreningen har goda möjligheter att helt eller delvis få gehör för sin talan. Ett värsta scenario är att föreningen förlorar sin talan i dess helhet och får svara för den egna och NCC kostnader för skiljeförfarandet. Dessa kostnader blir kända först i anslutning till avslutad förhandling men uppskattas gissningsvis till ca 3 000 000 kronor.

Föreningen har under tiden 210101 – 211231 fakturerats 110 740 kronor exklusive moms i ombudsarvode. Någon utstående fordran per 211231 finns inte avseende ombudskostnader.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har lämnats oförändrad 2022-01-01.

Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2022 = 1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 578 112	3 574 700	3 372 834	3 332 924
Resultat efter fin. poster	-2 000 842	-90 786	-246 340	-667 707
Soliditet, %	65	65	65	65
Yttre fond	2 336 707	2 007 707	1 776 107	1 845 917
Taxeringsvärde	77 200 000	77 200 000	77 200 000	66 200 000
Bostadsyta, kvm	4 063	4 063	4 063	4 063
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	797	797	747	738
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 945	10 945	10 945	10 945
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,09	1,21	1,21
Belåningsgrad, %	35,32	35,05	34,79	34,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	87 000 000	-	-	87 000 000
Fond, yttre underhåll	2 007 707	-	329 000	2 336 707
Balanserat resultat	-4 283 982	-90 786	-329 000	-4 703 768
Årets resultat	-90 786	90 786	-2 000 842	-2 000 842
Eget kapital	84 632 939	0	-2 000 842	82 632 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 703 768
Årets resultat	-2 000 842
Totalt	<u>-6 704 610</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	329 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 471 900
Balanseras i ny räkning	-5 561 710
	<u><u>-6 704 610</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 578 112	3 574 700
Rörelseintäkter		23 690	8 747
Summa rörelseintäkter		3 601 802	3 583 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 882 117	-1 803 551
Övriga externa kostnader	8	-220 028	-314 888
Personalkostnader	9	-95 773	-112 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-960 732	-960 470
Summa rörelsekostnader		-5 158 650	-3 191 060
RÖRELSERESULTAT		-1 556 848	392 387
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-443 994	-483 213
Summa finansiella poster		-443 994	-483 174
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 000 842	-90 786
ÅRETS RESULTAT		-2 000 842	-90 786

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	125 909 582	126 870 314
Summa materiella anläggningstillgångar		125 909 582	126 870 314
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		125 909 582	126 870 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 438	9 150
Övriga fordringar	12	35 573	37 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 775	20 840
Summa kortfristiga fordringar		110 786	67 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 965 710	2 790 869
Summa kassa och bank		1 965 710	2 790 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 076 496	2 858 517
SUMMA TILLGÅNGAR		127 986 078	129 728 831

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 000 000	87 000 000
Fond för yttre underhåll		2 336 707	2 007 707
Summa bundet eget kapital		89 336 707	89 007 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 703 768	-4 283 982
Årets resultat		-2 000 842	-90 786
Summa fritt eget kapital		-6 704 610	-4 374 768
SUMMA EGET KAPITAL		82 632 097	84 632 939
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	32 160 000	44 470 000
Summa långfristiga skulder		32 160 000	44 470 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 310 000	0
Leverantörsskulder		257 398	23 354
Skatteskulder		4 099	6 940
Övriga kortfristiga skulder		9 478	8 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	613 006	586 855
Summa kortfristiga skulder		13 193 981	625 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 986 078	129 728 831

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 797 771	1 997 208
Resultat efter finansiella poster	-2 000 842	-90 786
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	960 732	960 470
Bokslutsdispositioner	0	-32 544
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 040 110	837 140
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 040	9 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	258 089	-46 057
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-832 061	800 563
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-832 061	800 563
Likvida medel vid årets slut	1 965 710	2 797 771

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Visiret, Segeltorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	288 200	286 800
Hysesintäkter, övrigt	53 536	53 163
Intäktsreduktion	0	-1 639
Pant-Överlåtelseavgifter	17 606	5 661
Vidarefakturering	5 500	0
Årsavgifter, bostäder	3 236 376	3 236 376
Övriga intäkter	584	3 086
Summa	3 601 802	3 583 447

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	107 520	126 980
Energideklarationer	12 250	0
Fastighetsskötsel	75 920	75 754
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 925	0
Sommarunderhåll	143 033	226 437
Städning	117 362	136 975
Vidarefakturering	5 500	0
Vinterunderhåll	27 360	3 336
Summa	512 870	569 482

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	1 375
Löpande rep och underhåll hissar	36 664	47 223
Löpande rep och underhåll installationer	0	6 251
Löpande rep och underhåll lås och larm	5 813	3 700
Löpande rep och underhåll markytor	1 182	6 102
Löpande reparationer och underhåll	227 952	31 575
Summa	271 611	96 226

Not 5, Planerat underhåll	2021	2020
Löpande kostnader tvist NCC	432 397	0
Planerat underhåll fasad	1 471 900	0
Summa	1 904 297	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	81 936	75 747
Sophämtning	137 593	132 827
Uppvärmning	557 411	498 061
Vatten	147 882	138 081
Summa	924 822	844 715

Not 7, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	38 252	35 410
Fastighetsskatt	84 622	82 882
Kabel-TV/Bredband	145 643	174 836
Summa	268 517	293 128

Not 8, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	85 293	83 030
Förbrukningsmaterial	28 110	86 961
Panter-/Överlåtelse	17 606	4 728
Revisionsarvoden	29 000	28 700
Övriga externa tjänster	20 010	62 387
Övriga förvaltningskostnader	40 010	49 084
Summa	220 028	314 888

Not 9, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	19 506	25 150
Styrelsearvoden	76 267	87 000
Summa	95 773	112 150

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	443 994	482 729
Övriga räntekostnader	0	484
Summa	443 994	483 213

Not 11, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	134 150 000	134 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>134 150 000</u>	<u>134 150 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 279 686	-6 319 216
Årets avskrivning	-960 732	-960 470
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 240 418</u>	<u>-7 279 686</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>125 909 582</u></u>	<u><u>126 870 314</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24 100 000	24 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
Summa	77 200 000	77 200 000
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	6 902
Skattekonto	30 753	30 756
Övriga fordringar	4 820	0
Summa	35 573	37 658
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	12 959	12 340
Förvaltning	21 210	0
Kabel-TV/Bredband	14 516	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 090	8 500
Summa	66 775	20 840

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2024-11-25	1,26 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	2022-08-25	0,63 %	12 310 000	12 310 000
Swedbank	2023-09-25	0,98 %	14 160 000	14 160 000
Summa			44 470 000	44 470 000
<i>Varav kortfristig del</i>			-12 310 000	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 470 000 kronor.

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	47 200 000	47 200 000
Summa	47 200 000	47 200 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	24 758	24 006
El	9 918	7 744
Fastighetsskötsel	11 581	0
Förutbetalda avgifter/hyror	311 459	294 998
Förvaltning	0	6 434
Löner	70 700	83 233
Sociala avgifter	22 213	26 152
Uppvärmning	80 545	64 354
Utgiftsräntor	23 467	22 593
Vatten	36 568	34 112
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 797	23 229
Summa	613 006	586 855

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har på stämmans uppdrag påbörjat tvist med NCC, se information i förvaltningsberättelsen. Tvisten beräknas att avgöras under kvartal 4, 2022.

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Pierre Sjölund
Ordförande

Ruslan Amirov
Ledamot

Ulla-Britt Anrén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

MT Revision
Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Visiret, Segeltorp - ÅR 2021

ID: 90423ab0-aa5e-11ec-8d1b-333172491a1b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-03-23

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257

Pierre Sjölund

pierre.sjolund@visiret.se

Signerat: 2022-03-23 05:13 BankID PIERRE SJÖLUND

Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257

Ruslan Amirov

ruslan.amirov@visiret.se

Signerat: 2022-03-24 09:25 BankID RUSLAN AMIROV

Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257

Ulla-Britt Anrén

ulla-britt.anren@visiret.se

Signerat: 2022-03-23 07:59 BankID Ulla-Britt Anrén

MT REVISION AB 5567118574

Fredrik Åborg

fredrik.aborg@mtrevision.se

Signerat: 2022-03-25 15:30 BankID FREDRIK ÅBORG

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Visiret Segeltorp ÅR 2021.pdf	7.5 MB	0622 5e43 d176 102e 73c6 fe50 e212 741e 0e1c 02af f632 60b5 a5d3 b367 5d61 1556

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-23	05:12	Skapat Pierre Sjölund, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp 7696115257. IP: 81.230.190.200
2022-03-23	05:13	Signerat Pierre Sjölund, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp Genomfört med: BankID av PIERRE SJÖLUND. IP: 81.230.190.200
2022-03-23	07:59	Signerat Ulla-Britt Anrén, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp Genomfört med: BankID av Ulla-Britt Anrén. IP: 217.209.128.199
2022-03-24	09:25	Signerat Ruslan Amirov, Bostadsrättsföreningen Visiret, Segeltorp Genomfört med: BankID av RUSLAN AMIROV. IP: 90.129.217.239
2022-03-25	15:30	Signerat Fredrik Åborg, MT REVISION AB Genomfört med: BankID av FREDRIK ÅBORG. IP: 80.72.11.137



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visiret, Segeltorp

Org.nr 769611-5257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visiret, Segeltorp för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visiret, Segeltorp för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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, 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.

Stockholm datum enligt signaturblad på sista sidan

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-03-25 14:44:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>