



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Visinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visinge med säte i Stockholm org.nr. 716419-2655 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Broby 11:6	1982-01-01	1982
Täby GAR	1982-01-01	1982
Täby P-pl	1982-01-01	1982
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5197
1	lägenheter (hyresrätt)	58
18	p-platser	0
46	garageplatser	0
Totalt 146 objekt		5255

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Andersson	Ordförande	2015-07-18	
Lars Burman	Ledamot	2018-08-05	2022-06-01
Lars Burman	Suppleant	2022-06-01	
Peter Andreasson	Ledamot	2019-06-13	
Anna Vikström	Ledamot	2017-07-11	2022-06-01
Elisabeth Brisman	Ledamot	2017-07-11	
Olof Holmgren	Ledamot	2022-06-01	
Emelie Westerlund	Ledamot	2022-06-01	
Cina Vassman	Suppleant	2019-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Andersson, Lars Burman, Peter Andreasson, Elisabeth Brisman, Olof Holmgren, Emelie Westerlund och Cina Vassman

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Andersson, Elisabeth Brisman, Olof Holmgren.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning har varit: Lena Sanner och An-Mahri Gummesson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2022.

Styrelsen har påbörjat ett stort projekt, EMD, som står för Energi, Miljö, Digitalisering.

I detta så kommer fokus för år 2023 vara;

- Energieffektivisering där målet är att halvera föreningens gemensamma energianvändning för uppvärmning och varmvatten, med förbättrad komfort på köpet och kraftigt minskade kostnader.

- IMD, som står för Individuell Mätning och Debitering.

Vi kommer undersöka förutsättningarna för gemensam el, vilket gör att vi kommer kunna utnyttja solcellerna ännu bättre. Vi kommer även undersöka möjligheten att debitera förbrukat varmvatten per lägenhet.

- Digitalisering, där undersöker vi möjligheten att snabbare kunna nå ut med info till våra medlemmar via app eller hemsida. ^
För de som inte har en smartphone eller dator kommer vi fortsätta med att meddela oss via utskriven info som förut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Installation av bergvärme och värmepumpar
2007	Byte av underlagspapp, läkt och taktegel
2010	Målning av träfasaden och övriga utvändiga snickerier
2015	Byte av skadad träpanel på garagen
2017	Tilläggsisolerat vinden på samtliga fastigheter
2018	Vatten och mögelskador
2019	Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
2021	Renovering av fönster, installation av solceller, rengöring av yttertak.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Renovera balkonger, energieffektivisering, EMD/IMD.
2025	Målning av fasader och ytterdörrar.
2026	Renovera garagen.
2028	Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 7 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	132	153	89	100	87
Skuldsättning, kr/kvm	4 338	4 428	3 749	3 806	3 877
Räntekänslighet, %	7	7	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	328	173	134	152	150
Driftskostnad, kr/kvm	744	595	597	586	581
Årsavgifter, kr/kvm	661	603	590	557	545
Totala intäkter, kr/kvm	905	776	713	715	689
Nettoomsättning, tkr	4 751	4 083	3 736	3 749	3 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	-613	-305	-351	64	-9
Soliditet, %	12	13	16	17	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 017 208	0	0	6 017 208
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 976 809	0	0	2 976 809
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	191 236	0	-191 236	0
S:a bundet eget kapital, kr	9 185 253	0	-191 236	8 994 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 231 891	-304 788	191 236	-5 345 444
Årets resultat, kr	-304 788	304 788	-612 671	-612 671
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 536 679	0	-421 435	-5 958 115
S:a eget kapital, kr	3 648 574	0	-612 671	3 035 902

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 536 680
Årets resultat, kr	-612 671
Reservation till underhållsfond, kr	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	535 236
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 958 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 958 115

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visinge

Org.nr: 716419-2655

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Visinge

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 478 337	4 083 163
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 618 386	-2 873 382
Övriga externa kostnader	Not 3	-141 397	-111 178
Planerat underhåll		-572 479	-698 864
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-156 520	-143 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 937	-412 262
Summa rörelsekostnader		-4 951 719	-4 239 381
Rörelseresultat		-473 383	-156 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 619	-2 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-151 908	-145 956
Summa finansiella poster		-139 288	-148 570
Årets resultat		-612 671	-304 788

Bostadsrättsföreningen Visinge

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 20 854 277 21 590 214

Pågående nyanläggningar

Not 8 1 730 673 1 730 673

22 584 950 23 320 887

Summa anläggningstillgångar

22 584 950 23 320 887

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 935 2 522

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 941 753 1 777 626

Placeringskonto HSB Stockholm

100 373 100 027

Övriga fordringar

Not 9 22 819 22 792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 206 843 200 478

2 273 722 2 103 445

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 12 668 518 229 005

Summa omsättningstillgångar

4 942 240 4 332 450

Summa tillgångar

27 527 189 27 653 336

Bostadsrättsföreningen Visinge

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 017 208	6 017 208
Upplåtelseavgifter	2 976 809	2 976 809
Yttre underhållsfond	0	191 236
	<u>8 994 017</u>	<u>9 185 253</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 345 444	-5 231 891
Årets resultat	-612 671	-304 788
	<u>-5 958 114</u>	<u>-5 536 680</u>
Summa eget kapital	<u>3 035 902</u>	<u>3 648 573</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>15 345 662</u>	<u>17 068 902</u>
	15 345 662	17 068 902
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 448 240	6 200 000
Leverantörsskulder	758 770	247 488
Skatteskulder	23 937	10 352
Övriga skulder	Not 15 3 528	3 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>911 150</u>	<u>474 692</u>
	9 145 625	6 935 861
Summa skulder	24 491 287	24 004 763
Summa eget kapital och skulder	<u>27 527 189</u>	<u>27 653 336</u>

Bostadsrättsföreningen Visinge

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-612 671	-304 788
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	462 937	412 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	-149 734	107 474
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 805	25 225
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	961 524	-100 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	805 986	32 571
Investeringsverksamhet		
Erhållet bidrag för solceller	273 000	-3 054 106
Kassaflöde från investeringsverksamhet	273 000	-3 054 106
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-475 000	3 568 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-475 000	3 568 750
Årets kassaflöde	603 986	547 215
Likvida medel vid årets början	4 106 657	3 559 442
Likvida medel vid årets slut	4 710 643	4 106 657

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

Bostadsrättsföreningen 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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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.

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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Visinge

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 435 776	3 135 436
Individuell mätning el	7 910	1 577
Hyror	391 576	389 974
Övriga intäkter	651 775	577 247
Bruttoomsättning	4 487 037	4 104 234
Avgifts- och hyresbortfall	-8 700	-20 600
Hyresförluster	0	-471
	4 478 337	4 083 163
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	478 247	332 917
Reparationer	548 358	795 679
El	1 546 629	723 692
Vatten	185 311	186 486
Sophämtning	153 653	134 541
Fastighetsförsäkring	182 670	177 382
Kabel-TV och bredband	51 656	46 698
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	165 188	148 879
Förvaltningsarvoden	287 103	306 616
Övriga driftkostnader	19 571	20 491
	3 618 386	2 873 382
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	7 773	1 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 176	48 025
Administrationskostnader	50 846	25 387
Extern revision	26 250	24 250
Konsultkostnader	9 850	0
Medlemsavgifter	19 502	12 516
	141 397	111 178
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	112 290	140 700
Löner och övriga ersättningar	0	-35 353
Sociala avgifter	44 230	42 920
Pensionskostnader och förpliktelser	0	2 783
Övriga personalkostnader	0	-7 355
	156 520	143 695
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 066	1 788
Ränteintäkter HSB placeringskonto	346	27
Ränteintäkter skattekonto	27	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 944	-4 698
Övriga ränteintäkter	237	269
	12 619	-2 615

**Bostadsrättsföreningen Visinge**

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	150 971	143 978
Övriga räntekostnader	937	1 978
	151 908	145 956



Bostadsrättsföreningen Visinge

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	26 396 678	25 041 995
Anskaffningsvärde mark	4 744 385	4 744 385
Erhållet bidrag för solceller	-273 000	0
Årets investeringar	0	1 354 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 868 063	31 141 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 550 849	-9 138 587
Årets avskrivningar	-462 937	-412 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 013 786	-9 550 849
Utgående bokfört värde	20 854 277	21 590 214
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 441 000	906 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 622 000	1 680 000
Summa taxeringsvärde	111 063 000	98 586 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 730 673	31 250
Årets investeringar	0	1 699 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 730 673	1 730 673
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 819	22 792
	22 819	22 792
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	204 589	199 790
Upplupna intäkter	2 254	688
	206 843	200 478
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Bostadsrättsföreningen Visinge

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kassa och bank						
Handkassa		1 790	1 790			
Nordea		666 728	227 215			
		668 518	229 005			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758245503	0,93%	2025-01-22	5 725 000	100 000	
Nordea	39788917429	0,59%	2023-08-16	7 448 240	100 000	
Nordea	39798269276	0,55%	2024-02-21	9 620 662	275 000	
				22 793 902	475 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 418 902	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 345 662	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					25 167 000	25 167 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					7 448 240	6 200 000
					7 448 240	6 200 000
Not 15 Övriga skulder						
Källskatt					3 528	3 330
					3 528	3 330
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					19 622	19 758
Förutbetalda hyror och avgifter					440 743	357 586
Övriga upplupna kostnader					450 785	97 348
					911 150	474 692

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



Bostadsrättsföreningen Visingsö

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Elisabeth Brisman

.....
Emelie Westerlund

.....
Mikael Andersson

.....
Olof Holmgren

.....
Peter Andreasson

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Per Andersson
Auktoriserad Revisor

.....
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visinge, org.nr 716419-2655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visinge för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Visinge för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Visinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 00:29:53



EMELIE WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 14:10:05



OLOF HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 07:00:32



ELISABETH BRISMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 10:42:00



PETER ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 07:12:48



PER ARNE IVAR ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 09:42:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Visinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ARNE IVAR ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 09:41:57

