

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf LISÖ 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: c/o Fohlin, Färnebogatan 64, 123 42 Farsta
Telefon: 070-309 09 15 (Torsten Fohlin), 08-605 97 81 (Robert Ryner)
Mail: info@liso1.se
www.liso1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-06-14 fastigheten Lisö 1 i Stockholms kommun, stadsdel Farsta.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Färnebogatan 62 och 64. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7519 kvm, varav 7136 kvm utgör lägenhetsyta och 383 kvm lokalyta. I föreningen finns 45 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

39 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
4 st	6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 56 upplåtna med bostadsrätt och 24 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Massage Akademin

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

LM



Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa i avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan utan utgår från den tekniska besiktningen som genomfördes 2010 inför köpet av fastigheten.

Genomförd åtgärd	År
Nya frånluftfläktar	2011
Nytt låssystem	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 2 200 Kkr för den närmaste 5-års-perioden. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Stambyte	2012-2013	20 000
Undercentral	2012	1 000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Flodafors om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-19.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar. Under året har 8 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 24 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-05-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torsten Fohlin	ledamot/Ordf
Ann-Marie Gileborg	ledamot/Sekr.
Enzo Gligione	ledamot
Elvira Lundmark	ledamot
Berit Andersson	ledamot

Robert Ryner	suppleant
Love Svensson	suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå.

Valberedning

Viveka Stensdotter	sammankallande
Bogdan Ruzojcic	
Monica Ny-Wahlstedt	

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under 2011 har Lisö reparerat en dagvattenbrunn, byggt en ny tvättstuga i 62:an. Vidare har vi haft en husfest i vår föreningslokal. Vi har infört ett månadsbrev som ska ge alla boende löpande information om vad som händer i föreningen. Vi har bytt ut fläktarna i både 62:an och 64:an och vi har



installerat återvinning av frånvärme. Detta gör att uppvärmningen av husen blir mer energieffektiv och att vi därmed sparar både pengar och gör en liten, men dock, en insats för miljön.

Framtida utveckling

Under 2012 är tanken att vi ska påbörja stambytet och att en undercentral ska byggas. Med undercentralen blir vi inte beroende av Revskär som leverantör av värme. Vi ska också se över fibernäts leverantörer samt att vi ska se över en ny typ av portlösning. Vi ska även låta renovera vår föreningslokal. Det systematiska brandskyddsarbetet kommer att ses över.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Bridgeklubb 1 Farsta pensionärs
bridgeklubb

Bridgeklubb 2 SPF bridgesektionen

Snöröjning Pettersson Handelsträdgård

Teknisk förvaltning: Flodafors

Nacka Hiss

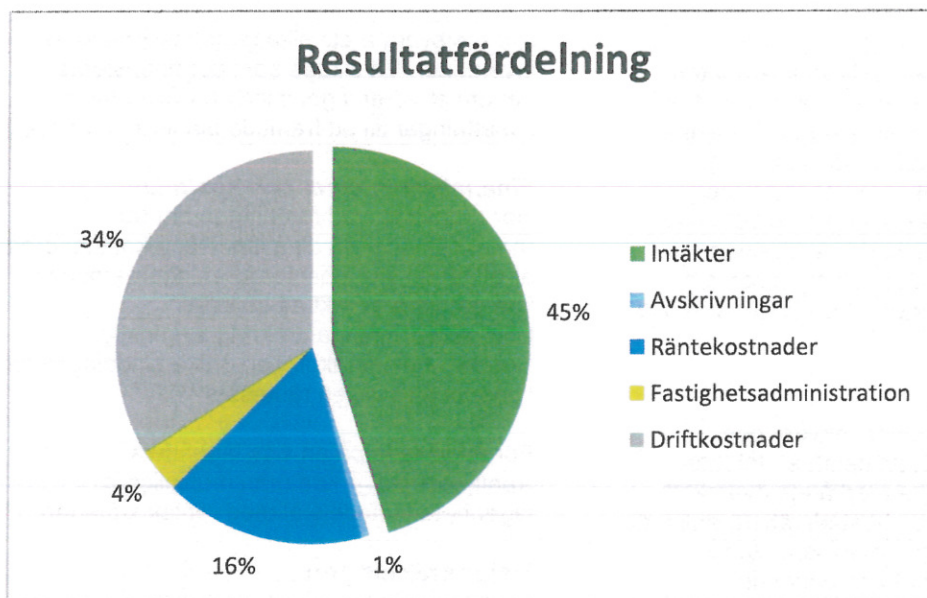
Föreningens resultat för år 2011 är – 961 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på + 250 Kkr. Detta är dock inte riktigt jämförbart eftersom det bara var drygt ett halvårs verksamhet under 2010. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av stora nerlagda kostnader för reparationer och underhåll på fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar med 71 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -890 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 890 Kkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

I samband med budgetarbetet inför år 2012 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2012.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 varit på 1 663 Kkr.



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	522
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 512	8 359
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 614	10 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,60	3,97
Fastighetens belåningsgrad, % *	48	47

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	249 669
Årets underskott	-960 829
	-711 160
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-711 160
	-711 160

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

M

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna - då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

U

Löpande verksamheten - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 607 597	2 540 700
		<u>4 607 597</u>	<u>2 540 700</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 262 966	-1 291 007
Fastighetsförsäkring		-72 587	-38 806
Fastighetsavgift / skatt		-119 930	-64 534
Fastighetsadministration	3	-378 225	-109 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 129	-29 858
		<u>-3 904 837</u>	<u>-1 533 995</u>
Rörelseresultat		702 760	1 006 705
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 663 589	-757 036
		<u>-1 663 589</u>	<u>-757 036</u>
Resultat efter finansiella poster		-960 829	249 669
Årets resultat		-960 829	249 669

M

BALANSRÄKNING**2011-12-31****2010-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	88 141 552	88 199 727
Installationer	5	814 092	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 243 665	0
		<u>90 199 309</u>	<u>88 199 727</u>

Summa anläggningstillgångar

90 199 309

88 199 727

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		50 877	10 126
Övriga fordringar		11 210	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>70 319</u>	<u>67 523</u>
		132 406	77 649

Kassa och bank

5 977 958

7 368 687

Summa omsättningstillgångar

6 110 364

7 446 336

SUMMA TILLGÅNGAR**96 309 673****95 646 063***M*

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2011-12-31

2010-12-31

7

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

53 788 023

52 386 023

53 788 023

52 386 023

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

249 669

0

Årets resultat

-960 829

249 669

-711 160

249 669

Summa eget kapital

53 076 863

52 635 692

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

41 966 690

42 000 000

Summa långfristiga skulder

41 966 690

42 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristigdel av långfristiga skulder

22 644

0

Leverantörsskulder

367 659

352 351

Aktuell skatteskuld

119 930

0

Övriga skulder

0

5 819

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

755 887

652 201

Summa kortfristiga skulder

1 266 120

1 010 371

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 309 673

95 646 063

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

42 000 000

42 000 000

42 000 000

42 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

u

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		702 760	1 006 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		71 129	29 858
Erlagd ränta		-1 663 589	-757 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-889 700	279 527
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-40 751	-10 126
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 595	-67 523
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		15 308	352 351
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		233 030	658 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-688 708	1 212 249
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-88 229 585
Förvärv av installationer		-827 046	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat		-1 243 665	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 070 711	-88 229 585
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		960 499	52 371 699
Inbetalda upplåtelseavgifter		441 501	14 324
Upptagna långfristiga lån		0	42 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-22 644	0
Amortering långfristiga lån		-10 666	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 368 690	94 386 023
Förändring av likvida medel		-1 390 729	7 368 687
Likvida medel vid årets början		7 368 687	0
Likvida medel vid årets slut		5 977 958	7 368 687



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt en avskrivningsplan över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	Seriell avskrivningsplan över 60 år
Installationer	10-25 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 302 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode är utbetalt med 80 000 kronor.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter, bostäder	2 608 234	1 254 309
	Hyresintäkter, bostäder	1 771 501	1 167 338
	Hyresintäkter, lokaler	116 878	63 059
	Hyresintäkter, garage och p-plats	98 000	55 865
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	12 380	0
	Övriga intäkter	604	129
		4 607 597	2 540 700

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader

2011

2010

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	732 696	281 138
Reparation och underhåll	892 549	139 461
Fastighetsel	94 523	55 370
Uppvärmning	1 135 960	556 091
Vatten	87 881	79 857
Sophämtning	170 862	94 410
Kabel-TV	20 117	10 804
Hyra tvättstuga	95 671	62 824
Övriga driftkostnader	32 707	11 052
	<u>3 262 966</u>	<u>1 291 007</u>

Not 3 Fastighetsadministration

2011

2010

Ekonomisk förvaltning	129 671	68 638
Revisionsarvode	37 405	15 000
IT-kostnader	32 760	17 500
Konsultarvode	20 871	0
Inkassokostnader	33 189	0
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	100 045	0
Övriga administrationskostnader	24 284	8 652
	<u>378 225</u>	<u>109 790</u>

Not 4 Byggnader och mark

2011-12-31

2010-12-31

Ingående anskaffningsvärde	88 229 585	0
Inköp	0	88 229 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>88 229 585</u>	<u>88 229 585</u>
Ingående avskrivningar	-29 858	0
Årets avskrivningar	-58 175	-29 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-88 033</u>	<u>-29 858</u>
Utgående redovisat värde	<u>88 141 552</u>	<u>88 199 727</u>
Redovisat värde byggnader	56 515 452	56 573 627
Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
	<u>88 141 552</u>	<u>88 199 727</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	72 377 000	72 377 000
varav byggnader:	47 224 000	47 224 000

Not 5 Installationer

2011-12-31

2010-12-31

Inköp	827 046	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>827 046</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-12 954	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 954</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	<u>814 092</u>	<u>0</u>

UM

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	30 915	29 346
	Deloitte	26 247	25 412
	Övriga förutbetalda kostnader	13 157	12 765
		<u>70 319</u>	<u>67 523</u>

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 371 699	14 324	0	0	249 669
Ökning av insatskapital	960 499	441 501			
Resultatdisp. enl. beslut av f.g. års föreningsstämma:					
Årets förlust					-960 829
Belopp vid årets utgång	53 332 198	455 825	0	249 669	-960 829

Not 8	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	110 846	0
	Amortering efter 5 år	41 855 844	42 000 000
		<u>41 966 690</u>	<u>42 000 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2012	Lånebelopp 2011-12-31
SBAB	2012-06-18	4,25	22 644	5 989 334
SBAB	2012-06-18	4,25	0	12 000 000
SBAB	2017-05-15	4,08	0	12 000 000
SBAB	2020-05-15	4,40	0	12 000 000
			22 644	41 989 334
				-22 644
				41 966 690

Avgår kortfristig del

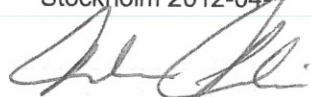
Summa långfristiga skulder

u

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupna räntekostnader	145 364	123 800
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	270 438	285 338
	Fjärrvärme	78 819	171 039
	Övriga upplupna kostnader	261 266	72 024
		<u>755 887</u>	<u>652 201</u>

Stockholm 2012-04-17



Torsten Fohlin



Anne-Marie Gilborg



Elvira Lundmark

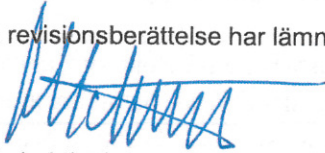


Berit Andersson



Enzo Ghiglione V

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2012.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lisö 1
Org.nr. 769616-5641

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lisö 1 för år 2011.

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 den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lisö 1 för år 2011.

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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

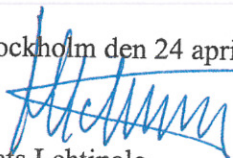
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2012



Mats Lehtipalo

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

MEMORANDUM

TO : The President

FROM : The Secretary of Defense

SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]