



Årsredovisning 2016

Brf Lisö 1

Org. 769616-5641

LN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: c/o Robert Ryner, Färnebogatan 62, 123 42 FARSTA

info@liso1.se

www.liso1.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.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, Lisö 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-06-14.

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

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 512 kvm, varav 7 136 kvm utgör lägenhetsyta och 376 kvm lokalyta. I föreningen finns 45 parkeringsplatser och 1 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till båda.

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 60 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.



Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2015/14
Underhåll av hyresrätter	2015
Trappbelysning	2015
Frånluftsfläkt	2012
Undercentral	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 86 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 89. Under året har 4 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Littecke	ledamot/ordf.
Robert Ryner	ledamot/ekonomi
Alexander Toccavelli	ledamot/sekr.
Sven-Göran Svanborg	ledamot
Margaretha Holmquist	ledamot
Martin Schibbye	ledamot
Linnea Gertjs	adjungerad

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Viveka Stensdotter, Christin Larsén och Elvira Lundmark varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Vi har renoverat spaljen utanför brflokalen. Bytt ut hissarna, vilket har varit den största enskilda händelsen under året. I trapphusen har vi installerat självsläckande lampor och satt upp nödbelysning.

Vi har tagit bort två betongskydd för att få två nya parkeringsplatser. Vi har hyrt ut det gamla soprummet till en boende. Vi har bytt trädgårdsskötare och städbolag.

Föreningens resultat för år 2016 är -2 353 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -2 758 Kkr. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader samt ökade intäkter.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat med 124 Kkr jämfört med året innan och det har ett samband med genomförda amorteringar.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 080 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 273 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 1 273 Kkr. Anledningen till underskottet beror på nerlagda kostnader i samband med genomfört hissbyte. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 1 929 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenheter som har inbringat 4,7 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 5,1 Mkr.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr
Hissar	1 732
Lampor	242
Spaljen	36
Underhåll av hyreslokal	20

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 100 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Låssystem	2017	250
Cykelgarage	2017	250
Renovering affärslokal	2017	100
Fönsterrenovering	2018	2 000
Parkeringsplatser	2018	2 500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 986 891	6 131 132	208 029	-1 588 237	-2 758 013	57 979 802
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			208 029	-208 029		
Balanseras i ny räkning				-2 758 013	2 758 013	
Upplåtelser	1 392 798	3 307 202				4 700 000
Årets resultat					-2 352 848	-2 352 848
Belopp vid årets utgång	57 379 689	9 438 334	416 058	-4 554 279	-2 352 848	60 326 954

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	5 389	5 099	4 780	4 731	4 703
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 353	-2 758	-377	-90	-203
Soliditet, %	53,2	49,9	46,0	55,3	55,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	643	643	559	532
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 626	10 842	12 101	8 350	8 355
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 612	10 624	10 618	10 618	10 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,37	2,40	3,28	3,92	4,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	47,4	52,6	54,4	45,0	47,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor 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	-4 554 279
Årets resultat	-2 352 848
	<hr/>
	-6 907 127
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	235 812
I ny räkning överföres	-7 142 939
	<hr/>
	-6 907 127

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

m

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 389 013	5 099 583
Övriga rörelseintäkter	3	41 526	33 600
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 430 539	5 133 183
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 852 133	-4 875 136
Övriga externa kostnader	5	-441 643	-367 859
Personalkostnader	6	-119 655	-140 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 137	-1 080 137
Summa rörelsens kostnader		-6 493 568	-6 463 969
Rörelseresultat		-1 063 029	-1 330 786
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21	13
Räntekostnader		-1 289 840	-1 427 240
Summa finansiella poster		-1 289 819	-1 427 227
Resultat efter finansiella poster		-2 352 848	-2 758 013
Årets resultat		-2 352 848	-2 758 013



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	109 751 766	110 753 746
Inventarier	8	206 813	248 176
installationer	9	630 122	666 916
Summa materiella anläggningstillgångar		110 588 701	111 668 838
Summa anläggningstillgångar		110 588 701	111 668 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 510	138 685
Övriga fordringar		1 914	1 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	182 118	52 997
Summa kortfristiga fordringar		212 542	192 886
Kassa och bank		2 495 806	4 424 649
Summa omsättningstillgångar		2 708 348	4 617 535
SUMMA TILLGÅNGAR		113 297 049	116 286 373

M

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 818 023	62 118 023
Yttre fond	416 058	208 029
Summa bundet eget kapital	67 234 081	62 326 052
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-4 554 279	-1 588 237
Årets resultat	-2 352 848	-2 758 013
Summa fritt eget kapital	-6 907 127	-4 346 250
Summa eget kapital	60 326 954	57 979 802
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	51 926 941	57 104 763
Summa långfristiga skulder	51 926 941	57 104 763
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	119 243	31 105
Leverantörsskulder	200 497	51 668
Aktuell skatteskuld	10 846	6 781
Övriga skulder	1 245	430 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	711 323	681 324
Summa kortfristiga skulder	1 043 154	1 201 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 297 049	116 286 373

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 063 029	-1 330 786
Avskrivningar	1 080 137	1 080 137
Erhållen ränta mm	21	13
Erlagd ränta	-1 289 840	-1 427 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 272 711	-1 677 876
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	110 175	-78 067
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-129 831	-2 184
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	148 829	-11 942
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-395 621	451 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 539 159	-1 319 023
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 392 798	2 654 693
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 307 202	5 675 307
Amortering långfristiga lån	-5 089 684	-3 648 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-389 684	4 681 502
Förändring av likvida medel	-1 928 843	3 362 479
Likvida medel vid årets början	4 424 649	1 062 170
Likvida medel vid årets slut	2 495 806	4 424 649

Un

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade 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	100år
Fastighetsförbättringar	50år
Installationer	10-25 år
Inventarier	10 år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter, bostäder	3 467 565	3 320 961
	Hyresintäkter, bostäder	1 674 790	1 703 894
	Hyresintäkter, lokaler	130 180	57 813
	Hyresintäkter, garage och p-plats	104 241	101 333
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	9 315	11 342
	Rabatt lokaler	0	-5 700
	Rabatt bostad/bostadsrätt	0	-90 573
	Övriga intäkter	2 922	513
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 389 013	5 099 583

M

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Övr ersättn och intäker	29 800	33 600
	Försäkringsersättningar	11 726	0
	Summa övriga rörelseintäkter	41 526	33 600
Not 4	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	129 859	151 969
	Städ	115 224	132 454
	Fastighetsel	257 366	235 360
	Fjärrvärme	813 263	747 336
	Vatten	118 485	105 469
	Sophämtning	170 422	154 617
	Försäkringspremie	151 486	93 291
	Fastighetsskatt/avgift	117 480	112 870
	Bredband/Stadsnät	34 272	32 077
	Reparation och underhåll	2 460 228	2 826 601
	Kabel-TV	20 744	20 698
	Övriga kostnader	463 304	262 394
	Summa driftkostnader	4 852 133	4 875 136
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	147 779	142 732
	Revisionsarvode	25 250	24 313
	Konsultarvoden	68 955	32 114
	Inkassokostnader	4 936	4 229
	Kostnad styrelse/medlemsmöten	13 967	16 386
	Befarade fösluster på kundford	120 066	0
	Övriga försäljningskostnader	39 900	122 096
	Övriga externa kostnader	20 790	25 989
	Summa övriga externa kostnader	441 643	367 859
Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	94 834	114 247
	Arbetsgivaravgifter	24 821	26 590
	Summa personalkostnader	119 655	140 837

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	112 592 233	112 592 233
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 592 233	112 592 233
	Ingående avskrivningar	-1 838 487	-836 507
	Årets avskrivningar	-1 001 980	-1 001 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 840 467	-1 838 487
	Utgående redovisat värde	109 751 766	110 753 746
	Redovisat värde byggnader	78 125 666	79 127 646
	Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
	Summa redovisat värde	109 751 766	110 753 746
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	78 604 000 45 958 000	69 343 000 40 958 000
Not 8	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	413 628	413 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 628	413 628
	Ingående avskrivningar	-165 452	-124 089
	Årets avskrivningar	-41 363	-41 363
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 815	-165 452
	Utgående redovisat värde	206 813	248 176
Not 9	Installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	827 046	827 046
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	827 046	827 046
	Ingående avskrivningar	-160 130	-123 336
	Årets avskrivningar	-36 794	-36 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 924	-160 130
	Utgående redovisat värde	630 122	666 916

M

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	127 219	39 778
	Övriga Förutbetalda kostnader	54 899	13 219
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 118	52 997

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	583 704	152 261
	Amortering efter 5 år	51 343 237	56 952 502
	Summa långfristiga skulder	51 926 941	57 104 763

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2020-05-15	4,40		12 000 000
SBAB	2017-05-15	4,08		12 000 000
SBAB	2017-06-07	0,86	5 663	1 497 333
SBAB	2017-06-07	0,86	33 707	5 855 736
SBAB	2017-04-04	0,96	79 873	20 693 115
Summa			119 243	52 046 184
Avgår kortfristig del				119 243
Summa långfristiga skulder				51 926 941

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	90 193	92 738
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	425 454	386 984
	Fjärrvärme	118 559	107 105
	Fortum EI	27 532	30 488
	Övr upplupna kostnader	49 585	64 009
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	711 323	681 324

m

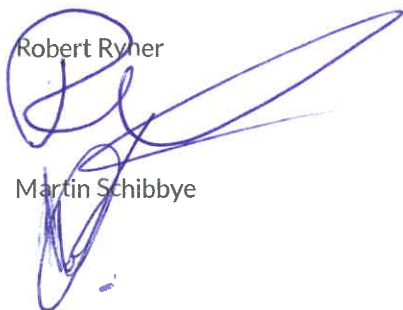
NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	62 700 000	62 700 000
Summa ställda säkerheter	62 700 000	62 700 000

Stockholm 2017-05-01

Robert Ryher



Martin Schibbye

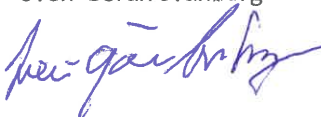
Alexander Toccaceli



Henrik Littecke



Sven-Göran Svanborg



Margaretha Holmqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2017.

Adeco

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lisö 1 för år 2016.

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 2016 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.

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 den 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. 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 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 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 Lisö 1 för år 2016 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 revisionssed 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.

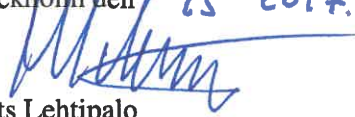
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

M

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 den

2/5 2017.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR/SRS

