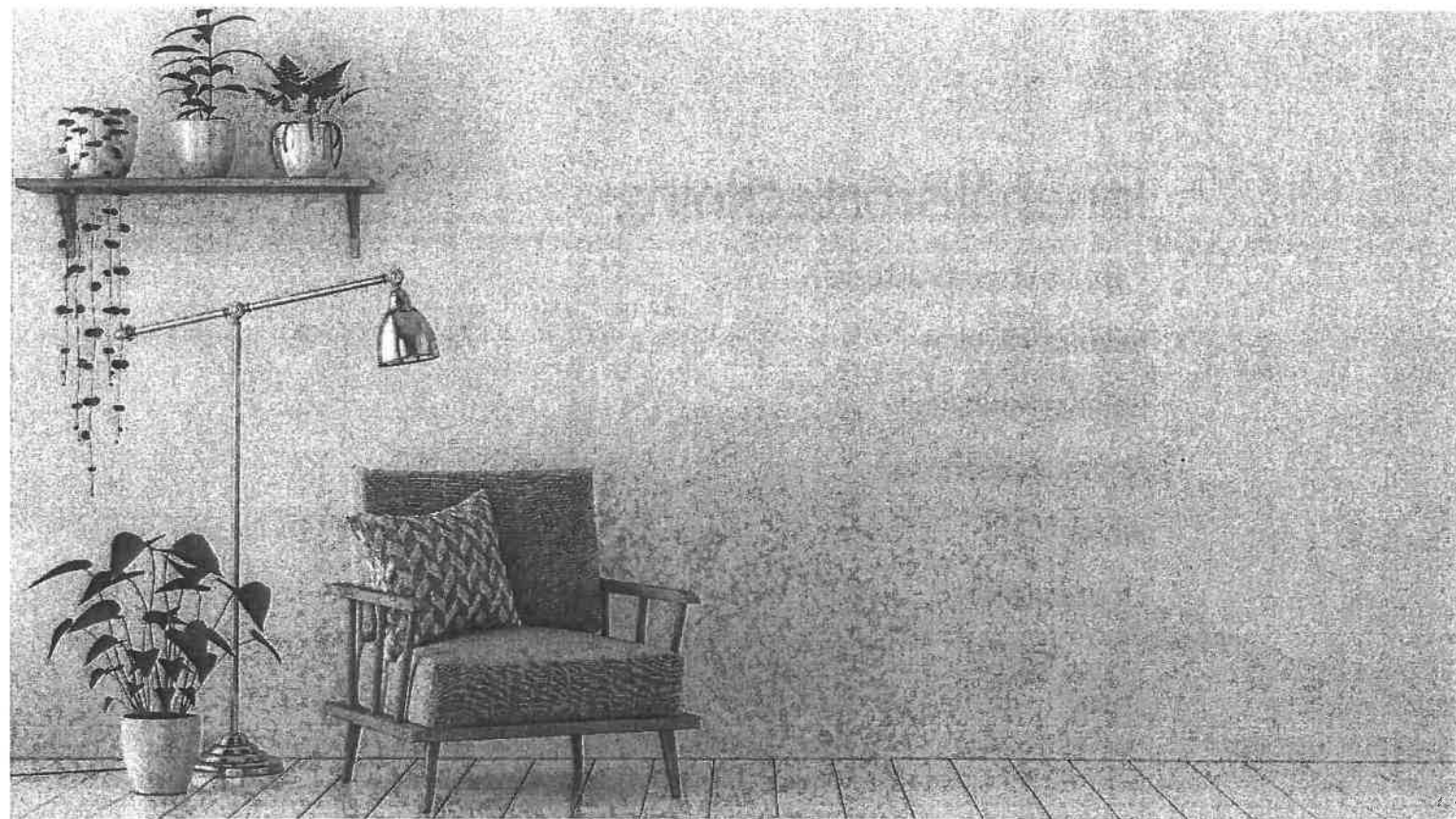


# Årsredovisning 2017



Brf Lisö 1

Org.nr 769616-5641

*M*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Adress: Färnebogatan 62-64, 123 42 FARSTA

[info@liso1.se](mailto:info@liso1.se)

[www.liso1.se](http://www.liso1.se)

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)

[www.agentiaforvaltning.se](http://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 parkeringsplatserna, medan garaget hyrts ut till en medlem i föreningen.

### 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 19 med hyresrätt, en lägenhet har återgått till föreningen och den är såld under 2017 med tillträde i början av 2018.

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

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Hissar	2016
Lampor	2016
Spaljen	2016
Underhåll av hyreslokal	2016
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

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 89. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 91. Under året har 9 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Toccaceli	ledamot/ordf.
Margaretha Holmquist	ledamot/ekonomi
Pontus Alnemark	ledamot/sekr.
Sven-Göran Svanborg	ledamot
Martin Schibbye	ledamot
Fredric Lindmark	ledamot
Ola Jonasson	ledamot
Elin Ryner	suppleant
Aida Niang	suppleant

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

**Valberedningen** består av Henrik Littecke och Robert Ryner varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Styrelsens verksamhet har under hösten till stor del präglats av tre av varandra oberoende vattenläckor i fastigheterna, och det arbete som detta medfört. Det har varit två i 62an och en i 64an. Även arbete med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har tagit mycket tid. Detta har gjort att en del planerade förbättringar har försenats.

Det stora torkskåpet i tvättstugan har bytts ut och ventilationsrören har förlängts.

Garaget har hyrts ut till en boende.

Föreningslokalen hyrs regelbundet ut som bönelokal varje fredag.

BRF Lisö 1 har en hemsida som uppdateras löpande och har under 2017 delat ut sju månadsbrev till de boende med information om olika aktualiteter som rör föreningen.

M

Föreningens resultat för år 2017 är -783 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -2 353 Kkr. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader och framför allt när det gäller underhållsåtgärder på fastigheten som var betydligt högre under 2016 än i år.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat med 277 Kkr jämfört med året innan och det har ett samband med genomförda amorteringar samt den lägre räntenivå som belastar föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 081 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +297 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar förändringar i rörelsekapitalet samt investerings- och finansieringsverksamheten med lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 530 Kkr för året. Totalt har föreningen gjort löpande amorteringar med 141 Kkr under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2018 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
OVK	77
Torkskåp	70
Omdragning av rör	58
Vattenskador	456

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 2 600 Kkr, se bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt framtagen underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Renovering affärslokal	2018	100
Parkeringsplatser	2018	20
Renovering kök föreningslokal	2018	
Låssystem	2019	250
Cykelgarage	2019	250
Sophantering	2019	
Fönsterrenovering	2020	2 000

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>57 379 689</b>	<b>9 438 334</b>	<b>416 058</b>	<b>-4 554 279</b>	<b>-2 352 848</b>	<b>60 326 954</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			235 812	-235 812		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-2 352 848	2 352 848	
Årets resultat					-782 819	-782 819
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 379 689</b>	<b>9 438 334</b>	<b>651 870</b>	<b>-7 142 939</b>	<b>-782 819</b>	<b>59 544 135</b>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	5 401	5 389	5 099	4 780	4 731
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-783	-2 353	-2 758	-377	-90
Soliditet, %	52,8	53,2	49,9	46,0	55,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	643	643	643	559
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 600	9 626	10 842	12 101	8 350
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 612	10 612	10 624	10 618	10 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,95	2,37	2,40	3,28	3,92
Fastighetens belåningsgrad, % **	47,7	47,4	52,6	54,4	45,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

M

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-7 142 939
Årets resultat	-782 819
	<hr/>
	-7 925 758
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	1 533 650
I ny räkning överföres	-9 459 408
	<hr/>
	-7 925 758

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

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 401 452	5 389 013
Övriga rörelseintäkter	3	39 050	41 526
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 440 502</b>	<b>5 430 539</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 701 611	-4 852 133
Övriga externa kostnader	5	-310 026	-441 643
Personalkostnader	6	-114 765	-119 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 137	-1 080 137
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 206 539</b>	<b>-6 493 568</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>233 963</b>	<b>-1 063 029</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1	21
Räntekostnader		-1 016 783	-1 289 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 016 782</b>	<b>-1 289 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-782 819</b>	<b>-2 352 848</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-782 819</b>	<b>-2 352 848</b>

U

# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	108 749 786	109 751 766
Inventarier	8	165 450	206 813
Installationer	9	593 328	630 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 508 564</b>	<b>110 588 701</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 508 564</b>	<b>110 588 701</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 855	28 510
Övriga fordringar		1 915	1 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	187 109	182 118
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>192 879</b>	<b>212 542</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 025 461</b>	<b>2 495 806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 218 340</b>	<b>2 708 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 726 904</b>	<b>113 297 049</b>

*M*



# BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	66 818 023	66 818 023
Yttre fond	651 870	416 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>67 469 893</b>	<b>67 234 081</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-7 142 939	-4 554 279
Årets resultat	-782 819	-2 352 848
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 925 758</b>	<b>-6 907 127</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>59 544 135</b>	<b>60 326 954</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>11</b>	
Skulder till kreditinstitut	51 731 211	51 926 941
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 731 211</b>	<b>51 926 941</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	174 389	119 243
Leverantörsskulder	260 465	200 497
Aktuell skatteskuld	13 756	10 846
Övriga skulder	238 500	1 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764 448	711 323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 451 558</b>	<b>1 043 154</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>112 726 904</b>	<b>113 297 049</b>

M

## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	233 963	-1 063 029
Avskrivningar	1 080 137	1 080 137
Erhållen ränta mm	1	21
Erlagd ränta	-1 016 783	-1 289 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>297 318</b>	<b>-1 272 711</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	24 655	110 175
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 992	-129 831
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	59 968	148 829
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	293 290	-395 621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>670 239</b>	<b>-1 539 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	1 392 798
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	3 307 202
Amortering långfristiga lån	-140 584	-5 089 684
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-140 584</b>	<b>-389 684</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>529 655</b>	<b>-1 928 843</b>
Likvida medel vid årets början	2 495 806	4 424 649
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 025 461</b>	<b>2 495 806</b>

*M*

## 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 1 315 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.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter, bostäder	3 474 167	3 467 565
	Hyresintäkter, bostäder	1 650 455	1 674 790
	Hyresintäkter, lokaler	165 620	130 180
	Hyresintäkter, garage och p-plats	107 107	104 241
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 249	9 315
	Övriga intäkter	-4 146	2 922
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 401 452</b>	<b>5 389 013</b>

M

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Övriga intäkter föreningslokal	39 050	29 800
	Försäkringsersättningar	0	11 726
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>39 050</b>	<b>41 526</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetsskötsel	126 056	129 859
	Städ	95 069	115 224
	Fastighetsel	238 302	257 366
	Fjärrvärme	858 518	813 263
	Vatten	124 601	118 485
	Sophämtning	167 805	170 422
	Försäkringspremie	194 645	151 486
	Fastighetsskatt/avgift	121 240	117 480
	Bredband/Stadsnät	34 236	34 272
	Reparation och underhåll	1 039 942	2 460 228
	Kabel-TV	21 126	20 744
	Övriga kostnader	680 071	463 304
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 701 611</b>	<b>4 852 133</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Ekonomisk förvaltning	152 824	147 779
	Revisionsarvode	27 813	25 250
	Konsultarvoden	37 263	68 955
	Inkassokostnader	10 670	4 936
	Kostnad styrelse/medlemsmöten	9 848	13 967
	Befarade förluster på kundford	0	120 066
	Förluster hyres- o avg.fordrin	18 585	0
	Övriga försäljningskostnader	28 700	39 900
	Övriga externa kostnader	24 323	20 790
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>310 026</b>	<b>441 643</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Styrelsearvoden	88 600	94 834
	Arvode valberedningen	2 997	0
	Socialakostnader	23 168	24 821
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>114 765</b>	<b>119 655</b>

*M*

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	112 592 233	112 592 233
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 592 233	112 592 233
	Ingående avskrivningar	-2 840 467	-1 838 487
	Årets avskrivningar	-1 001 980	-1 001 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 842 447	-2 840 467
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 749 786</b>	<b>109 751 766</b>
	Redovisat värde byggnader	77 123 686	78 125 666
	Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>108 749 786</b>	<b>109 751 766</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 604 000	78 604 000
	varav byggnader:	45 958 000	45 958 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	413 628	413 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 628	413 628
	Ingående avskrivningar	206 815	-165 452
	Årets avskrivningar	-41 363	-41 363
	Utgående ackumulerade avskrivningar	248 178	-206 815
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 450</b>	<b>206 813</b>
<b>Not 9</b>	<b>Installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	827 046	827 046
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	827 046	827 046
	Ingående avskrivningar	196 924	-160 130
	Årets avskrivningar	36 794	-36 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	233 718	-196 924
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>593 328</b>	<b>630 122</b>

M

## NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	134 852	127 219
	Bredband	8 033	8 033
	Kabel TV	5 368	5 279
	Ekonomisk förvaltning	38 856	38 206
	Övriga Förutbetalda kostnader	0	3 381
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>187 109</b>	<b>182 118</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	853 656	583 704
	Amortering efter 5 år	50 877 555	51 343 237
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 731 211</b>	<b>51 926 941</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2020-05-15	4,40	0	12 000 000
SBAB	2018-05-15	0,69	45 288	11 978 668
SBAB	2018-06-07	0,71	6 141	1 491 666
SBAB	2018-06-07	0,71	36 493	5 822 027
SBAB	2018-04-04	0,73	86 467	20 613 239
<b>Summa</b>			<b>174 389</b>	<b>51 905 600</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>174 389</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>51 731 211</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	54 329	90 193
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	439 310	425 454
	Fjärrvärme	163 121	118 559
	Fortum El	12 126	27 532
	Övr upplupna kostnader	95 562	49 585
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>764 448</b>	<b>711 323</b>

*M*

## NOTER

### Övriga noter

#### Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	62 700 000	62 700 000
Summa ställda säkerheter	62 700 000	62 700 000

Stockholm 2018-05-22

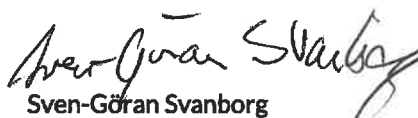
  
Margaretha Holmquist

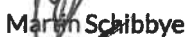
  
Alexander Toccaceli

  
Ola Jonasson

  
Pontus Alnemark

  
Fredric Lindmark

  
Sven-Göran Svanborg

  
Martin Schibbye

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>23</sup> maj 2018.

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 2017.

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 2017 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 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### ***Revisorers 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 revisions sed 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 revisionsred 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 23/5 2018.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR/SRS