

Årsredovisning 2018



Brf Lisö 1

Org.nr 769616-5641

M

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]
Lars
CR
MTH

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Adress: Färnebogatan 62-64, 123 42 FARSTA

info@liso1.se

www.liso1.se

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

M

IGS

Obj
AT ER
FC MH

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 61 upplåtna med bostadsrätt och 19 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 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

M

AT R R
J S G C S J ER
M L

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2017
Torkskåp	2017
Omdragning av rör	2017
Vattenskador	2017
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 Förvaltning i Östersund 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 91. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 93. Under året har 4 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Valberedningen består av Henrik Littecke och Enzo Ghiglione.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 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

Föreningen har genomfört OVK inklusive åtgärder till följd av otillräcklig ventilation. Där det saknats don har dessa satts in. Förbyggda ventilationskanaler har öppnats upp. Det behövs ytterligare åtgärder för att få bort stopp i ventilationskanaler i 64:an.

Affärslokalen i 62:an har renoverats och golvytan har utökats genom att den gamla korridoren till soprummet har tagit bort. Affärslokalen kommer att åter hyras ut under 2019.

Under början av 2018 slutfördes reparationerna efter vattenskadorna till följd av skador på radiatorstammen i 62:an. Denna vattenläcka var inte orsakad av ålderdom. I augusti 2018 uppstod en läcka på radiatorstam i 64:an. Denna berodde på ålderdom och slitage. Under hösten och vintern har reparation, torkning och återställande skett.

Under slutet av 2018 har renovering av brandtrappa, våningsplan och entréer påbörjats.

Styrelsen har försökt att tillsammans med SVOA (Stockholm vatten- och avlopp) inrätta ett sopsystem som skulle innebära färre skadedjur, mindre lukt och bättre kapacitet än nuvarande system. Dock har det visat sig vara omöjligt att installera ett annat system pga hur övergångsställena är placerade på Färnebogatan. Kranbilen måste kunna vända på en vändplan eller parkera utefter vägen. Vi har inte någon vändplan och pga övergångsställena kan kranbilen inte stanna ute vid vägen.

I juni infördes sortering av matavfall för att minska mängden hushållssopor i kärnen utanför respektive port. Pga den mycket höga temperaturen under sommaren blev det inte en bra start för detta system. När temperaturen blev mer normal blev också problemet med lukt mindre. Hämtning av matavfall kostar föreningen 500 kronor per år eftersom vi väljer att ha hämtning två gånger i veckan istället för en gång.

För att ytterligare minska utgifterna för hantering av hushållssopor har föreningen gått över till viktbaserad taxa istället för att betala per kär.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på högre underhållskostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

M AT R R EK
Jps Obf Oyl

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2%.

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

Genomförda åtgärder	Kkr
OVK	100
Renovering av affärslokal	180
Renovering av lägenhet inför försäljning	190

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 14 220 Kkr, se nedan. 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 av brandtrappa, våningsplan, entréer	2019	900
Brandsäkerhet (byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar där det saknas)	2019	350
Renovering av föreningslokalen	2019	150
Fortsatt renovering av parkeringsplatser	2019	20
Cykelstall	2019	300
Dränering	2020	1 500
Asfaltering och sten och plattläggning	2020	1 500
Omläggning av tak	2020	500
Fönsterrenovering/byte	2020-2025	9 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 379 689	9 438 334	651 870	-7 142 939	-782 819	59 544 135
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 533 650	-1 533 650		
Balanseras i ny räkning				-782 819	782 819	
Upplåtelse	844 647	1 965 353				2 810 000
Årets resultat					-1 642 997	-1 642 997
Belopp vid årets utgång	58 224 336	11 403 687	2 185 520	-9 459 408	-1 642 997	60 711 138

M

AT FUL

19/11 07/11

RA ER
CHX

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	5 867	5 401	5 389	5 099	4 780
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 643	-783	-2 353	-2 758	-377
Soliditet, %	53,4	52,8	53,2	49,9	46,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	643	643	643	643
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 430	9 600	9 626	10 842	12 101
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 818	10 612	10 612	10 624	10 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,67	1,95	2,37	2,40	3,28
Fastighetens belåningsgrad, % **	48,0	47,7	47,7	52,6	54,4

* 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	-9 459 408
Årets resultat	-1 642 997
	<hr/>
	-11 102 405
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 533 650
I ny räkning överföres	-12 636 055
	<hr/>
	-11 102 405

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.

U

AT PL   ER

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 430 920	5 401 452
Övriga rörelseintäkter	3	435 621	39 050
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 866 541	5 440 502
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-5 120 622	-3 701 611
Övriga externa kostnader	5	-322 772	-310 026
Personalkostnader	6	-115 972	-114 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 137	-1 080 137
Summa rörelsens kostnader		-6 639 503	-5 206 539
Rörelseresultat		-772 962	233 963
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-870 035	-1 016 783
Summa finansiella poster		-870 035	-1 016 782
Resultat efter finansiella poster		-1 642 997	-782 819
Årets resultat		-1 642 997	-782 819

M

AT RL RA *[Signature]* CR
04/11

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	107 747 806	108 749 786
Inventarier	8	124 087	165 450
Installationer	9	556 534	593 328
Summa materiella anläggningstillgångar		108 428 427	109 508 564
Summa anläggningstillgångar		108 428 427	109 508 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 279	3 855
Övriga fordringar		763	1 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	192 012	187 109
Summa kortfristiga fordringar		205 054	192 879
Kassa och bank		5 077 793	3 025 461
Summa omsättningstillgångar		5 282 847	3 218 340
SUMMA TILLGÅNGAR		113 711 274	112 726 904

M

AT KL ~~DA~~ Jgs Olf CR
08/11

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	69 628 023	66 818 023
Yttre fond	2 185 520	651 870
Summa bundet eget kapital	71 813 543	67 469 893
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-9 459 408	-7 142 939
Årets resultat	-1 642 997	-782 819
Summa fritt eget kapital	-11 102 405	-7 925 758
Summa eget kapital	60 711 138	59 544 135
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	51 542 409	51 731 211
Summa långfristiga skulder	51 542 409	51 731 211
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	188 790	174 389
Leverantörsskulder	293 193	260 465
Aktuell skatteskuld	7 269	13 756
Övriga skulder	0	238 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 968 475	764 448
Summa kortfristiga skulder	1 457 727	1 451 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 711 274	112 726 904

W

ATFL ~~ATFL~~ SgS Oj ER
MTC

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-772 962	233 963
Avskrivningar	1 080 137	1 080 137
Erhållen ränta mm	0	1
Erlagd ränta	-870 035	-1 016 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-562 860	297 318
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 424	24 655
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 751	-4 992
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	32 728	59 968
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-40 960	293 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-583 267	670 239
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	844 647	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 965 353	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	14 401	0
Amortering långfristiga lån	-188 802	-140 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 635 599	-140 584
Förändring av likvida medel	2 052 332	529 655
Likvida medel vid årets början	3 025 461	2 495 806
Likvida medel vid årets slut	5 077 793	3 025 461

M

AT RL ~~AT~~ ~~AT~~ ~~AT~~ ~~AT~~ CR
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 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.



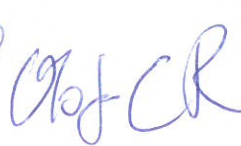
Fond för yttre underhåll

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	2018	2017
	Årsavgifter, bostäder	3 521 974	3 474 167
	Hyresintäkter, bostäder	1 600 285	1 650 455
	Hyresintäkter, lokaler	179 900	165 620
	Hyresintäkter, garage och p-plats	128 731	107 107
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 597	8 249
	Övriga intäkter	-8 567	-4 146
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 430 920	5 401 452

M

AT PL   
M

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övriga intäkter föreningslokal	48 400	39 050
	Försäkringsersättningar	<u>387 221</u>	<u>0</u>
	Summa övriga rörelseintäkter	435 621	39 050

Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	129 274	126 056
	Städ	100 050	95 069
	Fastighetsel	132 473	238 302
	Fjärrvärme	1 021 489	858 518
	Vatten	156 723	124 601
	Sophämtning	200 027	167 805
	Försäkringspremie	204 301	194 645
	Fastighetsskatt/avgift	123 000	121 240
	Bredband/Stadsnät	34 190	34 236
	Reparation och underhåll	2 107 448	1 039 942
	Kabel-TV	21 477	21 126
	Övriga kostnader	<u>890 170</u>	<u>680 071</u>
	Summa driftkostnader	5 120 622	3 701 611

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	161 674	152 824
	Revisionsarvode	32 000	27 813
	Konsultarvoden	11 241	37 263
	Inkassokostnader	6 203	10 670
	Kostnad styrelse/medlemsmöten	2 683	9 848
	Förluster hyres- o avg.fordrin	19 464	18 585
	Övriga försäljningskostnader	54 500	28 700
	Övriga externa kostnader	<u>35 007</u>	<u>24 323</u>
	Summa övriga externa kostnader	322 772	310 026

M

AT PL RA Sof Obj ER
ditt

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	89 600	88 600
	Arvode valberedningen	1 998	2 997
	Socialakostnader	24 374	23 168
	Summa personalkostnader	115 972	114 765

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	112 592 233	112 592 233
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 592 233	112 592 233
	Ingående avskrivningar	-3 842 447	-2 840 467
	Årets avskrivningar	-1 001 980	-1 001 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 844 427	-3 842 447
	Utgående redovisat värde	107 747 806	108 749 786
	Redovisat värde byggnader	76 121 706	77 123 686
	Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
	Summa redovisat värde	107 747 806	108 749 786
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 604 000	78 604 000
	varav byggnader:	45 958 000	45 958 000

Not 8	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	413 628	413 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 628	413 628
	Ingående avskrivningar	248 178	206 815
	Årets avskrivningar	-41 363	-41 363
	Utgående ackumulerade avskrivningar	289 541	248 178
	Utgående redovisat värde	124 087	165 450

AT PL ~~PL~~ Sjöström CR
M

NOTER

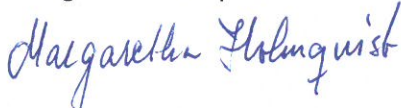
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	56 074	54 329
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	457 274	439 310
	Fjärrvärme	142 402	163 121
	Fortum El	12 970	12 126
	Övr upplupna kostnader	299 755	95 562
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 475	764 448

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 700 000	62 700 000
	Summa ställda säkerheter	62 700 000	62 700 000

Stockholm 2019- 03 -11

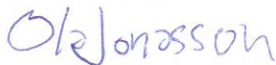
Margaretha Holmquist



Alexander Toccaceli



Ola Jonasson



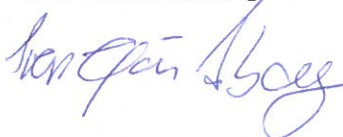
Pontus Ahnemark



Fredric Lindmark



Sven-Göran Svanborg



Elin Ryner



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2019.

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 2018.

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 2018 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

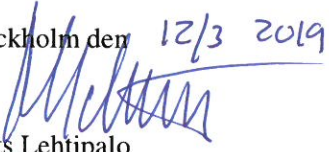
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 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 12/3 2019.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR/SRS