

Årsredovisning 2019



Brf Lisö 1

Org.nr 769616-5641

M

CR
FL
Ola
M
H

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

ER 07
FL 04
04/11

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 flerbostads-hus 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 62 upplåtna med bostadsrätt och 18 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

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 2019-08-20. 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 93. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 95. Under året har 3 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

CR
FL
K
P
M
H

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elin Ryner	ledamot/ordf.
Margaretha Holmquist	ledamot/ekonomi
Fredric Lindmark	ledamot
Ola Jonasson	ledamot
Kjell Bergman	ledamot
Pontus Alnemark	suppleant
Sven-Göran Svanborg	suppleant

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

Valberedningen består av Lena Klint och Enzo Ghiglione. Där den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Under 2019 har ommålning och renovering av våra trapphus, entréplan och våningsplan gjorts. Skyltar på varje våningsplan och i brandtrappan har satts upp.

Under året har även de sista åtgärderna rörande ventilationen i 64:an gjorts. En del kanaler var helt igensatta. Flödet i några kanaler är inte jättebra, men det är tillräckligt för att OVK nu är gjord och godkänd i båda husen. Just nu kan vi inte göra mer åt dessa kanaler i 64an.

Under sommaren 2019 renoverades föreningslokalen. Golvmattan byttes ut, toalett och duschutrymmet iordningsställdes och fräschades upp. Köket fick ett rejält ansiktslyft och nytt porslin och glas köptes in. Takbelysningen bytes ut och därmed lagades och fixades ljudisoleringen i taket.

M

Föreningen har ansökt om bygglov för fönsterrenoveringen. Dock har föreningen inte ännu fått något svar om bygglov beviljas. Det som gör att det tar tid är framför allt att husen är K-märkta.

Under året har vi jobbat mycket med brandsäkerheten i husen. Ej täta dörrar till källare och trapphus har bytts ut och alla lägenheter som inte har haft säkerhetsdörrar har fått sådana. Nu är varje lägenhet en egen brandcell. Tätning av alla hål har också utförts

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på högre underhållskostnader än föregående år..

Föreningens enskilt största kostnadspost är pågående underhåll.

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.

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

Genomförda åtgärder	Kkr
Brandsäkerhet (branddörrar, lägenhetsdörrar, tätning mm)	500
Renovering av föreningslokal, Ny belysning och ljudisolering	520
Renovering, omålning av trapphus, entréer och våningsplan	950

CR ~~1/2~~ 0/2
FL CHH

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 12 320 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt framtagna underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2021-2022	9000
Dränering, parkeringsplatser, cykelförråd	2020-2021	2000
Takrenovering	2021	500
Låssystem	2020	320
Våtrumsskydda ventilationsrum	2020	500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 224 336	11 403 687	2 185 520	-9 459 408	-1 642 997	60 711 138
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 533 650			
Balanseras i ny räkning				-3 176 647	1 642 997	
Upplåtelser	782 687	1 822 313				2 605 000
Årets resultat					-2 433 982	-2 433 982
Belopp vid årets utgång	59 007 023	13 226 000	3 719 170	-12 636 055	-2 433 982	60 882 156

M

OL
FC MJP

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	5 962	5 867	5 401	5 389	5 099
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 434	-1 643	-783	-2353	-2 758
Soliditet, %	53,9	53,4	52,8	53,2	49,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	656	634	643	643	643
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 265	9 430	9 600	9 626	10 842
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 607	10 818	10 612	10 612	10 624
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,85	1,67	1,95	2,37	2,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	48,3	48,0	47,7	47,7	52,6

* 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	-12 636 055
Årets resultat	-2 433 982
	<hr/>
	-15 070 037
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 533 650
I ny räkning överföres	-16 603 687
	<hr/>
	-15 070 037

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

CR Olo
FL Olo

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 666 810	5 430 920
Övriga rörelseintäkter	3	295 551	435 621
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 962 361	5 866 541
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-5 810 169	-5 120 622
Övriga externa kostnader	5	-409 312	-322 772
Personalkostnader	6	-144 180	-115 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 137	-1 080 137
Summa rörelsens kostnader		-7 443 798	-6 639 503
Rörelseresultat		-1 481 437	-772 962
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 315	0
Räntekostnader		-953 861	-870 035
Summa finansiella poster		-952 546	-870 035
Resultat efter finansiella poster		-2 433 983	-1 642 997
Årets resultat		-2 433 983	-1 642 997

M

*012
PL M J K*

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	106 745 826	107 747 806
Inventarier	8	82 724	124 087
Installationer	9	519 740	556 534
Summa materiella anläggningstillgångar		107 348 290	108 428 427
Summa anläggningstillgångar		107 348 290	108 428 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		111 395	12 279
Övriga fordringar		170 308	763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	204 406	192 012
Summa kortfristiga fordringar		486 109	205 054
Kassa och bank		5 646 630	5 077 793
Summa omsättningstillgångar		6 132 739	5 282 847
SUMMA TILLGÅNGAR		113 481 028	113 711 274

M

CR 012
FC 011-5

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 233 023	69 628 023
Yttre fond	3 719 170	2 185 520
Summa bundet eget kapital	75 952 193	71 813 543
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-12 636 055	-9 459 408
Årets resultat	-2 433 983	-1 642 997
Summa fritt eget kapital	-15 070 038	-11 102 405
Summa eget kapital	60 882 155	60 711 138
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	51 338 037	51 542 409
Summa långfristiga skulder	51 338 037	51 542 409
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	204 353	188 790
Leverantörsskulder	207 303	293 193
Aktuell skatteskuld	11 157	7 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	838 023	968 475
Summa kortfristiga skulder	1 260 836	1 457 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 481 028	113 711 274

M

CR 010
FL 0111 5

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 481 436	-772 962
Avskrivningar	1 080 137	1 080 137
Erhållen ränta mm	1 315	0
Erlagd ränta	-953 861	-870 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 353 845	-562 860
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-99 116	-8 424
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-181 939	-3 751
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-85 890	32 728
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-126 565	-40 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten Finansieringsverksamheten	-1 847 355	-583 267
Inbetalda insatser	782 687	844 647
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 822 313	1 965 353
Ändring kortfristiga finansiella skulder	15 563	14 401
Amortering långfristiga lån	-204 372	-188 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 416 191	2 635 599
Förändring av likvida medel	568 837	2 052 332
Likvida medel vid årets början	5 077 793	3 025 461
Likvida medel vid årets slut	5 646 629	5 077 793

M

07
#C MYL

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 1 377 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter, bostäder	3 634 370	3 521 974
	Hyresintäkter, bostäder	1 590 608	1 600 285
	Hyresintäkter, lokaler	188 900	179 900
	Hyresintäkter, garage och p-plats	141 099	128 731
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	7 781	8 597
	Övriga intäkter	104 053	-8 567
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 666 811	5 430 920

M

CR ON
#LOHLP

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga intäkter föreningslokal	46 208	48 400
	Försäkringsersättningar	249 343	387 221
	Summa övriga rörelseintäkter	295 551	435 621

Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	132 596	129 274
	Städ	94 356	100 050
	Fastighetsel	132 357	132 473
	Fjärrvärme	1 053 736	1 021 489
	Vatten	140 636	156 723
	Sophämtning	180 270	200 027
	Försäkringspremie	213 697	204 301
	Fastighetsskatt/avgift	133 400	123 000
	Bredband/Stadsnät	32 132	34 190
	Reparation och underhåll	2 905 438	2 107 448
	Kabel-TV	21 958	21 477
	Övriga kostnader	769 593	890 170
	Summa driftkostnader	5 810 169	5 120 622

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	170 255	161 674
	Revisionsarvode	30 000	32 000
	Konsultarvoden	54 292	11 241
	Inkassokostnader	17 112	6 203
	Kostnad styrelse/medlemsmöten	7 464	2 683
	Förluster hyres- o avg.fordrin	0	19 464
	Övriga försäljningskostnader	51 100	54 500
	Övriga externa kostnader	79 089	35 007
	Summa övriga externa kostnader	409 312	322 772

W

ER 012
#LOHPL5

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	113 750	89 600
	Arvode valberedningen	0	1 998
	Sociala kostnader	30 430	24 374
	Summa personalkostnader	144 180	115 972

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	112 592 233	112 592 233
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 592 233	112 592 233
	Ingående avskrivningar	-4 844 427	-3 842 447
	Årets avskrivningar	-1 001 980	-1 001 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 846 407	-4 844 427
	Utgående redovisat värde	106 745 826	107 747 806
	Redovisat värde byggnader	75 119 726	76 121 706
	Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
	Summa redovisat värde	106 745 826	107 747 806
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	105 324 000 56 244 000	78 604 000 45 958 000

Not 8	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	413 628	413 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 628	413 628
	Ingående avskrivningar	289 541	248 178
	Årets avskrivningar	-41 363	-41 363
	Utgående ackumulerade avskrivningar	330 904	289 541
	Utgående redovisat värde	82 724	124 087

M

ER 012
R01PL5

NOTER

Not 9	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	827 046	827 046
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	827 046	827 046
	Ingående avskrivningar	270 512	233 718
	Årets avskrivningar	36 794	36 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 306	-270 512
	Utgående redovisat värde	519 740	556 534

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	150 213	138 897
	Bredband	8 033	8 033
	Kabel TV	5 576	5 487
	Ekonomisk förvaltning	40 584	39 595
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 406	192 012

Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 000 333	924 151
	Amortering efter 5 år	50 337 704	50 618 258
	Summa långfristiga skulder	51 338 037	51 542 409

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2020-05-15	4,40		12 000 000
SBAB	2020-05-15	1,09	53 073	11 884 345
SBAB	2020-06-08	1,11	7 205	1 478 863
SBAB	2020-06-08	1,11	42 766	5 746 018
SBAB	2020-04-06	0,94	101 309	20 433 164
Summa			204 353	51 542 390
Avgår kortfristig del				204 353
Summa långfristiga skulder				51 338 037

M

CR 012
#2019/12-5

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	61 435	56 074
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	458 687	457 274
	Fjärrvärme	136 421	142 402
	El	9 687	12 970
	Övr upplupna kostnader	171 793	299 755
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	838 023	968 475

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 700 000	62 700 000
	Summa ställda säkerheter	62 700 000	62 700 000

Not 14 Händelser efter räkneskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 14/4-2020


Elin Ryner


Fredric Lindmark


Ola Jonasson


Kjell Bergman


Margaretha Holmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020.

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 2019.

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 2019 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 2019 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 "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 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 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.





ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

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 21/4 2020.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR/SRS