

Årsredovisning 2020



Brf Lisö 1

Org.nr 769616-5641



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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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 49 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
Renovering, omålning av trapphus, entréer och våningsplan	2019
Renovering av föreningslokal, Ny belysning och ljudisolering	2019
Brandsäkerhet (branddörrar, lägenhetsdörrar, tätning mm)	2019
OVK	2017
Torkskåp	2017
Omdragning av rör	2017
Vattenskador	2017
Hissar	2016
Lampor	2016
Pergola	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 Simpleko 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.

OJ
CR
A

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 96. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 98. Under året har 7 överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elin Ryner	ledamot/ordf.
Ola Jonasson	ledamot
Anna Koblanck	ledamot
Margaretha Holmquist (tom 22/12-2020, (avliden)	ledamot
Kjell Bergman (tom 11/12-2020, (avliden)	ledamot
Kristina Herclik (tom 1/12-2020, flyttade)	ledamot
Bogdan Ruzojcic (avgick 17/2-2021)	ledamot
Lena Klint	suppleant
Sven-Göran Svanborg	suppleant

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

Valberedningen består av Pontus Alnemark, Enzo Ghiglione och Fredrik Lindmark. Där den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett annorlunda år på många sätt. Covid-19-pandemin har påverkat våra möjligheter att ses fysiskt. Trots detta har det hänt en hel del i föreningen under 2020.

På grund av pandemin senarelades stämman 2020 till den 11 juni. Stämman genomfördes både fysiskt i vår föreningslokal och digitalt via Zoom. En extrastämma genomfördes den 2 juli, efter begäran från 12 medlemmar. Även den genomfördes fysiskt i föreningslokalen och digitalt via Zoom. Protokollen från båda stämmor finns att läsa på vår hemsida.

I slutet av februari beviljades bygglov för byte av våra fönster. Beslutet kom bort på posten och föreningen fick det inte förrän i början av april. Utifrån beslut på stämman 11 november 2018 accepterade styrelsen i maj anbudet från Fog&Fönster för ett byte av fönstren. I juli gjordes en provlägenhet för att arbetet och utförandet skulle kontrolleras. I provlägenheten kunde kulörer och mattheten på färger justeras. Vidare framkom att det mer tidstypiska handtaget (Rocca Prästö) var ett svårmanövrerat handtag. Styrelsen beslutade därmed att basutförandet skulle vara med ett mer ergonomiskt handtag (Hoppe Tokyo) och att det tidstypiska handtaget skulle finnas som boendebeställning. Styrelsen backade också från optionen om värmefiltret Suncool då vi uppfattade ljuset i lägenheten som grådaskigt. Provlägenheten visades för alla boende som ville komma och se den under tiden 6-12 oktober. Samtidigt genomfördes en enkätundersökning om balkongpartiet. En knapp majoritet av de inlämnade enkätsvaren var för en renovering varför styrelsen gick vidare med att söka bygglov för renovering av balkongpartiet. Bygglov beviljades (beslut kom återigen bort med posten och vi fick sent svar) och Fog&Fönster uppdrogs att komma med en plan för genomförande. Vi har även sökt bidrag på cirka 500 000 kronor från Länsstyrelsen för renoveringen av balkongpartiet eftersom renoveringen bevarar viktiga kulturvärden. Bytet av övriga fönsterpartier påbörjades vecka 45.

Luftvärmväxlarna kunde köras igång efter att ha varit avstängda sedan vattenskada pga kondens i 64:an 2018. Efter att OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) blev godkänd i slutet av 2019 påbörjades arbetet med att våtrumssäkra utrymmet där luftvärmväxlarna står på vinden i respektive hus. Arbetet genomfördes oktober-december.

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) görs numera av Driftia. Styrelsen är skyldig att se till att sådant arbete görs men det är svårt att hålla uppe kontinuiteten och kunskapen i styrelsen varför det är bättre för vår säkerhets skull att detta görs av kunniga personer.

För att öka tryggheten kring våra hus har ytterbelysning installerats vid garaget på den övre parkeringen.

Under sommaren 2020 uppdagades problem med råttor i källaren i 62:an. Diverse hål har täppts till och arbete med städning och sanering har skett.

Vi har bytt städfirma och sedan augusti 2020 är det Janavik AB som sköter städningen i våra gemensamma utrymmen.

Energideklaration och radonmätning görs av fastigheterna vart tionde år och genomfördes under 2020. Vi har låga halter radon. Våra hus är dock inte så energieffektiva. Resultatet finns uppsatt på informationstavlor på BV i respektive hus.

Med hjälp av advokat har styrelsen fortsatt arbetet med att få sprickorna i badrummen åtgärdade. Sprickorna uppstod i vissa badrum efter stambytet.

Styrelsen har under 2020 påbörjat ett arbete med att ta fram arbetsbeskrivningar, arbetsordning och en upphandlingspolicy för styrelsen i syfte att ytterligare förstärka styrelsens arbete och demokratiska förankring i föreningen. Förhoppningen är att framtida styrelser fortsatt uppdaterar och håller dessa verktyg levande.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på högre driftskostnader för året. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019, vilket beror på det pågående arbetet gällande fönsterbytet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för underhåll samt fjärrvärmens.

M

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 tagit ett nytt lån om 5 Mkr. 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.

Årsavgifterna har höjts med 3% fr.o.m. 1 januari 2020. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om en ytterligare avgiftshöjning på 3% fr.o.m. 1 januari 2021.

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

Genomförda åtgärder	Kkr
Våtrumsskydda utrymmet för luftvärmväxlaren	460
Fönsterbytet påbörjas (delvis fakturerat)	3 000

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 11 740 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 åtgärd	År	Kkr.
Fönsterbytet fortsätter	2021	9 000
Låssystem	2021	340
Takreovering	2022	500
Dränering, parkeringsplatser, cykelförråd	2022/2023	2 000

OT
R
A

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 007 023	13 226 000	3 719 170	-12 636 055	-2 433 982	60 882 156
Avsättning till yttre fond			1 533 650	-1 533 650		
Balanseras i ny räkning				-2 433 982	2 433 982	
Årets resultat					-3 809 589	-3 809 589
Belopp vid årets utgång	59 007 023	13 226 000	5 252 820	-16 603 687	-3 809 589	57 072 567

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 681	5 962	5 867	5 401	5 389
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 810	-2 434	-1 643	-783	-.2353
Soliditet, %	49,1	53,9	53,4	52,8	53,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	656	634	643	643
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 123	9 265	9 430	9 600	9 626
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 607	10 607	10 818	10 612	10 612
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,30	1,85	1,67	1,95	2,37
Fastighetens belåningsgrad, % **	53,3	48,3	48,0	47,7	47,7

* 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	-16 603 687
Årets resultat	-3 809 589
	<hr/>
	-20 413 276
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 533 650
I ny räkning överföres	-21 946 926
	<hr/>
	-20 413 276

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
K

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 680 771	5 666 811
Övriga rörelseintäkter	3	0	295 551
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 680 771	5 962 362
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-6 823 242	-5 810 169
Övriga externa kostnader	5	-723 582	-409 312
Personalkostnader	6	-176 553	-144 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 137	-1 080 137
Summa rörelsens kostnader		-8 803 514	-7 443 798
Rörelseresultat		-3 122 743	-1 481 436
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 873	1 315
Räntekostnader		-699 719	-953 861
Summa finansiella poster		-686 846	-952 546
Resultat efter finansiella poster		-3 809 589	-2 433 982
Årets resultat		-3 809 589	-2 433 982

M

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	105 743 846	106 745 826
Inventarier	8	41 361	82 724
Installationer	9	482 946	519 740
Pågående nyanläggningar	10	1 717 502	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 985 655	107 348 290
Summa anläggningstillgångar		107 985 655	107 348 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 337	111 395
Övriga fordringar		126 415	170 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	206 207	204 406
Summa kortfristiga fordringar		364 959	486 109
Kassa och bank		7 806 673	5 646 630
Summa omsättningstillgångar		8 171 632	6 132 739
SUMMA TILLGÅNGAR		116 157 287	113 481 029

M

OS
KOR

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 233 023	72 233 023
Yttre fond	5 252 820	3 719 170
Summa bundet eget kapital	77 485 843	75 952 193
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-16 603 687	-12 636 055
Årets resultat	-3 809 589	-2 433 982
Summa fritt eget kapital	-20 413 276	-15 070 037
Summa eget kapital	57 072 567	60 882 156
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	0	51 338 037
Summa långfristiga skulder	0	51 338 037
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	56 316 656	204 353
Leverantörsskulder	1 933 262	207 303
Aktuell skatteskuld	11 861	11 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 822 941	838 023
Summa kortfristiga skulder	59 084 720	1 260 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 157 287	113 481 029

IM

KOJ
R

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 122 743	-1 481 436
Avskrivningar	1 080 137	1 080 137
Erhållen ränta mm	12 873	1 315
Erlagd ränta	-699 719	-953 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 729 452	-1 353 845
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	79 058	-99 116
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	42 092	-181 939
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 725 959	-85 890
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-14 378	-126 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-896 721	-1 847 354
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående nyanläggningar	-1 717 502	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 717 502	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	782 687
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 822 313
Upptagna långfristiga lån	5 000 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	15 563
Amortering långfristiga lån	-225 734	-204 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 774 266	2 416 191
Förändring av likvida medel	2 160 043	568 837
Likvida medel vid årets början	5 646 630	5 077 793
Likvida medel vid årets slut	7 806 673	5 646 630

M

AK OJ
CR

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 oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 1 429 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	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	3 757 200	3 634 370
	Hyresintäkter, bostäder	1 512 950	1 590 608
	Hyresintäkter, lokaler	258 900	188 900
	Hyresintäkter, garage och p-plats	142 080	141 099
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 500	7 781
	Rabatt lokaler	-10 000	0
	Övriga intäkter föreningslokal	98 200	0
	Övriga intäkter	-87 059	104 053
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 680 771	5 666 811

M

KOJ
CR

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga intäkter föreningslokal	0	46 208
	Försäkringsersättningar	0	249 343
	Summa övriga rörelseintäkter	0	295 551

Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	134 625	132 596
	Städ	111 462	94 356
	Fastighetsel	118 090	132 357
	Fjärrvärme	1 037 714	1 053 736
	Vatten	146 621	140 636
	Sophämtning	197 690	180 270
	Försäkringspremie	224 800	213 697
	Fastighetsskatt/avgift	137 560	133 400
	Bredband/Stadsnät	84 361	32 132
	Reparation och underhåll	4 247 825	2 905 437
	Kabel-TV	22 307	21 958
	Övriga kostnader	360 187	769 594
	Summa driftkostnader	6 823 242	5 810 169

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	162 336	170 255
	Revisionsarvode	41 000	30 000
	Konsultarvoden	93 526	54 292
	Inkassokostnader	29 243	17 112
	Kostnad styrelse/medlemsmöten	27 178	7 464
	Förluster hyres- o avg.fordrin	5 417	0
	Övriga försäljningskostnader	302 941	51 100
	Övriga externa kostnader	61 941	79 089
	Summa övriga externa kostnader	723 582	409 312

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	141 900	113 750
	Sociala kostnader	34 653	30 430
	Summa personalkostnader	176 553	144 180

M

K-O
CR

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	112 592 233	112 592 233
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 592 233	112 592 233
	Ingående avskrivningar	-5 846 407	-4 844 427
	Årets avskrivningar	-1 001 980	-1 001 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 848 387	-5 846 407
	Utgående redovisat värde	105 743 846	106 745 826
	Redovisat värde byggnader	74 117 746	75 119 726
	Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
	Summa redovisat värde	105 743 846	106 745 826
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	105 324 000 56 244 000	105 324 000 56 244 000
Not 8	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	82 724	413 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 724	413 628
	Ingående avskrivningar	330 904	289 541
	Årets avskrivningar	-41 363	-41 363
	Utgående ackumulerade avskrivningar	372 267	330 904
	Utgående redovisat värde	41 361	82 724
Not 9	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	827 046	827 046
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	827 046	827 046
	Ingående avskrivningar	307 306	270 512
	Årets avskrivningar	36 794	36 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 100	-307 306
	Utgående redovisat värde	482 946	519 740
Not 10	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Inköp	1 717 502	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 717 502	0
	Utgående redovisat värde	1 717 502	0

M

01
R
A

NOTER

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	149 175	150 213
	Bredband	8 429	8 033
	Kabel TV	5 594	5 576
	Ekonomisk förvaltning	42 249	40 584
	Övriga Förutbetalda kostnader	760	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 207	204 406

Not 12	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	0	1 000 333
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	0	50 337 704
	Summa långfristiga skulder	0	51 338 037

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2021-05-17	0,89	10 987	11 978 668
SBAB	2021-05-17	0,89	13 940	11 831 265
SBAB	2021-06-08	0,87	3 826	1 471 649
SBAB	2021-06-08	0,87	22 692	5 703 242
SBAB	2021-04-06	0,91	26 612	20 331 832
SBAB	2021-12-15	0,98	0	5 000 000
Summa			78 057	56 316 656
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-78 057
Lån för villkorsändring under 2021				-56 238 599
Summa långfristiga skulder				0

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	24 327	61 435
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	481 283	458 687
	Fjärrvärme	127 812	136 421
	EI	16 315	9 687
	Övr upplupna kostnader	173 204	171 793
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	822 941	838 023

M

01
R
K

NOTER

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 700 000	62 700 000
Summa ställda säkerheter	62 700 000	62 700 000

Not 15 Händelser efter räkneskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av 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 2021-04-25



Elin Ryner



Anna Koblanck



Ola Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁷/₄ 2021.

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 2020.

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 2020 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:

M

- 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. Risker 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 fortsätta verksamheten.
- 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 2020 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 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.

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.



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

27/4-21.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR/SRS