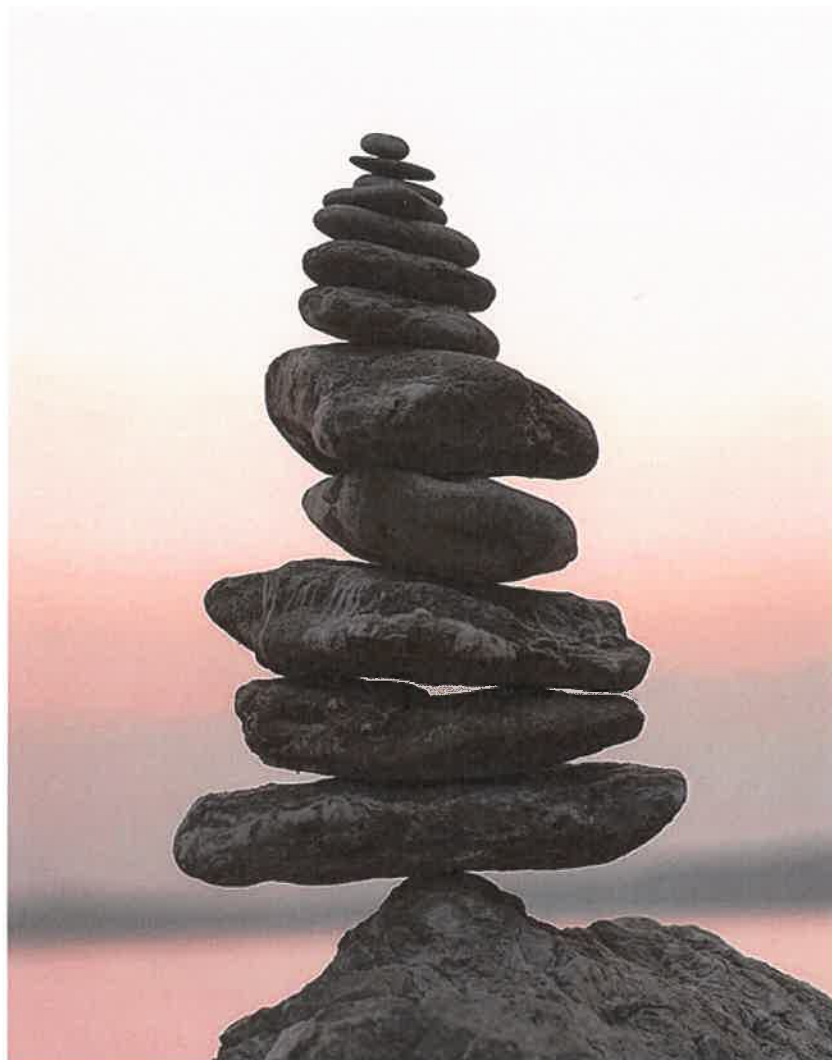


# Årsredovisning 2021

BRF LISÖ 1

769616-5641



Simpleko

4

WCRH  
2021

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LISÖ 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

W

W OJ  
CR 22  
K  
K

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

4

CP  
W  
O  
sh  
Q

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-05-07 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-10.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-20

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lisö1 som 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.

### 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

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

4

AK  
W CR  
BJ  
De

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan år 2016, vilket sträcker sig i 50 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Styrelsens sammansättning

Elin Ryner	Ordförande
Natalie Viinamäki	Vice ordförande
Jessica Lindmark	Sekreterare
Christin Larsén	Ekonomiansvarig
Ola Gunnar Jonasson	Ledamot
Anna Eva Susanne Koblanck	Ledamot
Lena Klint	Suppleant
Sven-Göran Svanborg	Suppleant

Valberedning

Enzo Ghiglione, Pontus Alnemark och Fredric Lindmark.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

4

Handwritten initials in blue ink, including "AR", "NV", and "MV".

Utförda historiska underhåll

2012	Undercentral
2012	Frånluftsfläkt
2015	Trappbelysning
2015	Underhåll av hyresrätter
2014/2015	Stambyte
2016	Underhåll av hyreslokal
2016	Pergola
2016	Lampor våningsplan och entréer
2016	Hissar
2017	Vattenskador
2017	Omdragning av rör/korrigerig av vattenriktning
2017	Torkskåp
2017/2019	OVK
2019	Brandsäkerhet (branddörrar, lägenhetsdörrar, tätning mm)
2019	Renovering av föreningslokal, ny belysning och ljudisolering
2019	Renovering, ommålning av trapphus, entréer och våningsplan
2020	Våtrumsskyddat utrymme för luftvärmväxlaren i båda husen
2020/2021	Fönsterbyte samt renovering av fönster och dörr vid balkongerna
2021	Rensning av ventilationsstammar och intrimning av ventilation

Planerat underhåll

2022	Låssystem
2022	Cykelförråd
2022	Genomgång och intrimning av värmesystem
2023	Dränering, parkeringsplatser
2024	Takrenovering

Avtal med leverantörer

Fönsterbyte och fönsterrenovering	Fog & Fönster
Konsulter för fönsterbytet/renoveringen	Fönsterkonsulterna FK-gruppen
Teknisk förvaltning av husen	Driftia
Ekonomisk förvaltare	Simpleko AB
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	AB Hus- och Villaträdgårdar
Parkering och störningsjour	SSG
Fastighetsägarna	Medlemskap

U

AR OS  
W CR  
Q

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I och med fönsterbytet har föreningen haft högre utgifter. För att täcka de omedelbara kostnaderna tog föreningen lån i slutet av 2020 och början av 2021. Dessa planeras att betalas tillbaka under 2022 i och med försäljning av lägenheter. Avgiften höjdes med 3 procent från och med 1 januari 2021 för att följa utvecklingen för fastighetsanknutna tjänster såsom värme, el, sophämtning, teknisk och ekonomiska förvaltning. I samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2 procent från och med 1 januari 2022.

Finansiering av fönsterbytet skedde genom tidigare försäljningar samt nya lån. I början av 2022 säljs 4 lägenheter. Intäkterna från dessa används till amortering på lånen som togs för fönsterbytet samt för att bygga upp eget kapital inför kommande underhåll så som dränering och upprustning av vår närmiljö samt takreovering så att vi inte behöver ta ytterligare lån för detta.

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på det fortsatta pågående arbetet gällande fönsterbytet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för underhåll samt fjärrvärmern.

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 negativt kassaflöde. 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 2021.

### Övriga uppgifter

Precis som 2020 har 2021 präglats av pandemin och våra möjligheter att ses fysiskt. Stämman 2021 hölls både i föreningslokalen och digitalt via Zoom och ordförande var med digitalt.

Under senvintern och våren gjordes fönsterbytet i 62an. Under sommaren var det dags för reoveringen av fönster och dörrar på balkonger och terrasser. Arbetet började i 64an men blev snart drabbat av förseningar. Förseningarna berodde på leveransproblem och sjukdomar i kombination med semestertider. Tyvärr blev det en mycket utdragen reoveringstid i 64an och många boende har drabbats av att inte kunna nyttja sina balkonger och att det har varit många besök i lägenheterna. Renoveringsarbetet i 62an startade efter sommaren. Även det drabbades av förseningar pga sjukdom och leveransproblem. Arbetet har besiktigats och i början av 2022 görs de sista efterarbetena.

4

\* OJ  
W R Q

Föreningen har blivit kompenserad till viss grad för den uppkomna förseningen genom halverad kostnad för första servistillfället. Vi har heller inte behövt betala för de prisökningar på material och leveranser om 6-8 procent som skett under 2020 och 2021. Fog&Fönster har avstått från att fakturera oss för detta, vilket de annars enligt avtal har haft rätt att göra.

Ventilationsstammarna har rensats från damm, fett och smuts i båda husen. Detta är något som bör göras vart 10:e-15:e år men har inte gjorts under överskådlig tid i våra hus. Efter att kanalerna hade rensats, trimmades ventilationen in så att flödena skulle bli tillräckliga. När OVK:n (Obligatorisk ventilationskontroll) gjordes mättes bara flödena i alla kanaler. De stopp man påträffade blev åtgärdade. Dock fick vi ingen information om att vi borde rensa kanalerna. Flödena var dock godkända om än i den nedre delen av intervallet. Efter rensning och intrimning har alla lägenheter bättre flöde än efter OVK:n och nästan alla lägenheter korrekta flöden. Men tyvärr går det inte att ordna i alla lägenheter. Husen är gamla och inte byggda efter dagens standard.

Under 2021 var det ett par skyfall som vi drabbades av. I juni rann vatten in och skadade den lokal som PRO hyr av oss. Den har under hösten renoverats och väntas vara klar i början av 2022. Källaren i 64an tog in vatten via grunden och genom taket från PRO-lokalen. Källaren i 62an tog in vatten via källardörren på norra sidan av huset. I början av hösten drabbades också källaren i 62an av att det var stopp i det kommunala avloppet. När stoppet löstes upp blev det ett baksug och avloppsvatten trängde upp i källaren. För att minska skador vid framtida skyfall har föreningen införskaffat sandsäckar för att kunna bygga barriärer mot vatten som kommer utifrån via dörrar.

Under 2021 har en arbetsgrupp bildats för att jobba med dränering och vår närmiljö. I arbetet ingår att säkra våra hus mot mer extrema vattenflöden kring våra hus. Själva dräneringsarbetet kommer som tidigast att påbörjas våren 2023.

I slutet av 2020 inspekterades föreningens två skyddsrum av en inspektör på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Vi fick endast nedslag på att vi saknade skyltar vid vissa entréer men fick även tips om att se över vissa funktioner i skyddsrummen. I början av 2021 genomfördes därför underhåll så som rostskyddsarbete, tätning vid rör genomföringar, lagning av golvbrunnar samt uppsättning av skyltar vid alla entréer.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr.

4

AK  
NV



## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 718 868	5 680 771	5 666 811	5 430 920
Resultat efter fin. poster	-5 368 354	-3 809 589	-2 433 982	-1 642 997
Soliditet, %	45	49	54	53
Yttre fond	6 786 470	5 252 820	3 719 170	2 185 520
Taxeringsvärde	105 324 000	105 324 000	105 324 000	78 604 000
Bostadsyta, kvm	7 136	7 136	7 136	7 136
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	666	656	634
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 942	10 123	9 265	9 430
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	1,30	1,85	1,67
Belåningsgrad, %	58,11	53,26	48,30	48,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	59 007 023	-	-	59 007 023
Upplåtelseavgifter	13 226 000	-	-	13 226 000
Fond, yttre underhåll	5 252 820	-	1 533 650	6 786 470
Balanserat resultat	-16 603 687	-3 809 589	-1 533 650	-21 946 927
Årets resultat	-3 809 589	3 809 589	-5 368 354	-5 368 354
<b>Eget kapital</b>	<b>57 072 566</b>	<b>0</b>	<b>-5 368 354</b>	<b>51 704 212</b>

4

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AK', 'OR', and 'W'.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

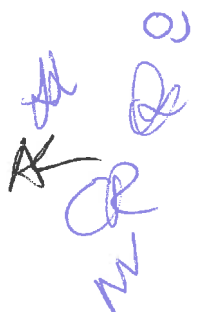
Balanserat resultat	-21 946 927
Årets resultat	-5 368 354
Totalt	<u>-27 315 281</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	696 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 679 366
Balanseras i ny räkning	-23 331 915
	<u><u>-27 315 281</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

4



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 718 868	5 681 027
Rörelseintäkter		1 849	-256
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 720 717</b>	<b>5 680 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-8 536 191	-6 788 750
Övriga externa kostnader	7	-761 365	-758 074
Personalkostnader	8	-180 998	-176 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 551	-1 080 137
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 553 104</b>	<b>-8 803 514</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 832 388</b>	<b>-3 122 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 858	12 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-550 824	-699 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-535 966</b>	<b>-686 846</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 368 354</b>	<b>-3 809 589</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 368 354</b>	<b>-3 809 589</b>

u

A  
R  
W  
O  
Q

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	104 741 858	105 743 846
Maskiner och inventarier	11	451 744	524 307
Pågående projekt	12	4 364 724	1 717 502
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 558 326</b>	<b>107 985 655</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 558 326</b>	<b>107 985 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 739	32 327
Övriga fordringar	13	97 239	126 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	218 324	206 207
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>340 302</b>	<b>364 949</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 102 527	7 806 673
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 102 527</b>	<b>7 806 673</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 442 829</b>	<b>8 171 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 001 155</b>	<b>116 157 277</b>

4

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '4' and several illegible marks.

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 233 023	72 233 023
Fond för yttre underhåll		6 786 470	5 252 820
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 019 493</b>	<b>77 485 843</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 946 927	-16 603 687
Årets resultat		-5 368 354	-3 809 589
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 315 281</b>	<b>-20 413 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 704 212</b>	<b>57 072 566</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	50 421 529	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 421 529</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 448 558	56 316 656
Leverantörsskulder		583 763	1 933 262
Övriga kortfristiga skulder		9 215	0
Skatteskulder		5 456	11 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	828 422	822 931
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 875 414</b>	<b>59 084 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 001 155</b>	<b>116 157 276</b>

4

AK  
NR  
CR

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 806 673</b>	<b>5 646 630</b>
Resultat efter finansiella poster	-5 368 354	-3 809 589
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 074 551	1 080 137
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-4 293 803</b>	<b>-2 729 452</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 647	121 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 341 199	1 711 581
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-5 610 354</b>	<b>-896 721</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 647 223	-1 717 502
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-2 647 223</b>	<b>-1 717 502</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	4 553 431	4 774 266
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 553 431</b>	<b>4 774 266</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 704 146</b>	<b>2 160 043</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 102 527</b>	<b>7 806 673</b>

M

AK  
MR  
01

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Lisö 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Installationer	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

4

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter, bostäder	1 396 188	1 512 950
Hysesintäkter, lokaler	280 860	248 900
Hysesintäkter, p-platser och garage	122 044	142 080
Årsavgifter, bostäder	3 869 784	3 757 200
Övriga intäkter	51 841	19 641
<b>Summa</b>	<b>5 720 717</b>	<b>5 680 771</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	448 037	257 261
Fastighetsskötsel	146 671	134 625
Snöskottning	90 567	28 392
Städning	136 149	111 462
Trädgårdsarbete	219 215	203 997
Övrigt	0	2 150
<b>Summa</b>	<b>1 040 639</b>	<b>737 887</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparationer	633 029	387 807
Underhåll	4 679 366	3 656 022
<b>Summa</b>	<b>5 312 395</b>	<b>4 043 829</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	433 675	118 090
Sophämtning	187 815	197 690
Uppvärmning	941 302	1 037 714
Vatten	156 945	146 621
<b>Summa</b>	<b>1 719 737</b>	<b>1 500 115</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	226 369	224 800
Fastighetsskatt	139 960	137 560
Kabel-TV/ Bredband	59 200	106 668
Övrigt	37 891	37 891
<b>Summa</b>	<b>463 420</b>	<b>506 920</b>

W

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "OJW".



<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	185 043	162 336
Förbrukningsmaterial	1 810	34 492
Konsultkostnader	278 386	93 526
Revisionsarvoden	35 000	41 000
Övriga förvaltningskostnader	261 126	426 720
<b>Summa</b>	<b>761 365</b>	<b>758 074</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	38 198	34 653
Styrelsearvoden	142 800	141 900
<b>Summa</b>	<b>180 998</b>	<b>176 553</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	550 764	699 519
Övriga räntekostnader	60	200
<b>Summa</b>	<b>550 824</b>	<b>699 719</b>

4

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	112 592 233	112 592 233
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>112 592 233</u>	<u>112 592 233</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 848 387	-5 846 407
Årets avskrivning	-1 001 988	-1 001 980
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-7 850 375</u>	<u>-6 848 387</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>104 741 858</u></u>	<u><u>105 743 846</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	31 626 100	31 626 100
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 244 000	56 244 000
Taxeringsvärde mark	49 080 000	49 080 000
<b>Summa</b>	<b>105 324 000</b>	<b>105 324 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 240 674	1 240 674
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 240 674</u>	<u>1 240 674</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-716 367	-638 210
Avskrivningar	-72 563	-78 157
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-788 930</u>	<u>-716 367</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>451 744</u></u>	<u><u>524 307</u></u>
<b>Not 12, Pågående projekt</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fönsterbyte	4 364 724	1 717 502
<b>Summa</b>	<b>4 364 724</b>	<b>1 717 502</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "K", "O", "M", "N", "A", "C", "R", "M".

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	124	68
Övriga fordringar	97 115	126 347
<b>Summa</b>	<b>97 239</b>	<b>126 415</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	154 390	149 175
Förvaltning	43 136	42 249
Kabel-TV/ Bredband	14 135	14 023
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 663	760
<b>Summa</b>	<b>218 324</b>	<b>206 207</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2024-05-15	0,94 %	11 933 377	11 978 668
SBAB	2024-05-15	0,94 %	11 773 803	11 831 265
SBAB	2023-05-15	0,83 %	1 463 833	1 471 649
SBAB	2024-05-15	0,93 %	5 656 933	5 703 242
SBAB	2023-03-13	0,83 %	20 222 141	20 331 832
SBAB	2022-12-15	0,74 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2022-02-15	1,03 %	4 820 000	0
<b>Summa</b>			<b>60 870 087</b>	<b>56 316 656</b>

*Varav kortfristig del* 10 448 558 56 316 656

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

4

AKL CR 0  
WQ

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	28 750	33 500
El	77 149	16 315
Förutbetalda avgifter/hyror	504 943	481 273
Uppvärmning	139 610	127 812
Utgiftsräntor	23 967	24 327
Vatten	26 216	24 460
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 787	115 244
<b>Summa</b>	<b>828 422</b>	<b>822 931</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	62 700 000	62 700 000
<b>Summa</b>	<b>62 700 000</b>	<b>62 700 000</b>

Farsta, 2022 - 04 - 03

Ort och datum



Elin Ryner  
Ordförande



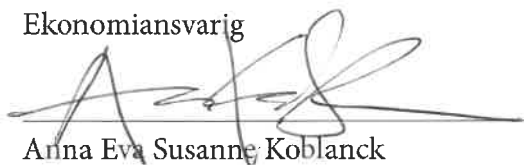
Natalie Viinamäki  
Vice ordförande



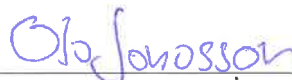
Christin Larsén  
Ekonomiansvarig



Jessica Lindmark  
Sekreterare



Anna Eva Susanne Koblanck  
Ledamot



Jonasson, Ola Gunnar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 05

  
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 2021.

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 2021 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.

4

## **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 2021 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.

*mj*

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 räkenskaper. 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 5/4 - 2022.

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FAR/SRS