

Årsredovisning 2022

Brf Lisö 1

769616-5641



Simpleko

uy

Lö
LÖ
LÖ
LÖ

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LISÖ 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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
W
W
W

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 kommit 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

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. Föreningen har 14 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 7 136 kvm och 7 lokaler om 398 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Elin Ryner	Ordförande
Christin Larsén	Styrelseledamot - Ekonomiansvarig
Love Östlund	Styrelseledamot - Sekreterare
Mikael Balthammar	Styrelseledamot
Natalie Viinamäki	Styrelseledamot
Petter Lagergren	Styrelseledamot
Philip Sundqvist	Suppleant
Deborah Mohlund	Suppleant

Valberedning

Jessica Lindmark och Martin Schibbye.

u

Lö
NV
@

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2012	Frånluftsfläkt
2012	Undercentral
2014/2015	Stambyte
2015	Trappbelysning
2015	Underhåll av hyresrätter
2016	Underhåll av hyreslokal
2016	Pergola
2016	Lampor våningsplan och entréer
2016	Hissar
2017	Vattenskador
2017	Omdragning av rör/korrigerig av vatteriktning
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
2020-2022	Fönsterbyte samt renovering av fönstren vid balkongerna
2021/2022	Rensning av ventilationsstammar och intrimning av ventilation
2022	Renovering av miljöstuga och övergång till förpackningsortering
2022	Garaget gjordes om till cykelförråd
2022/23	Injustering av värme och åtgärder på värmestammar
2022/2023	Statusbesiktning och åtgärdsarbete i skyddsrum

u

LO
u
u
u
u

Planerade underhåll

2023	Låssystem
2023/2024	Dränering, parkeringsplatser
2025	Takrenovering
2023	Lekplatsen - åtgärda efter besiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Service för fönstren	Fog & Fönster
Parkering och störningsjour	SSG
Teknisk förvaltning av husen	Driftia
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	AB Hus- och villaträdgårdar

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har för att underlätta arbetet för kommande styrelsen tagit fram en arbetsordning för styrelsen. Denna ska gås igenom varje år och på så vis hålls dokumentet levande och kan underlätta arbetet i styrelsen. Styrelsen har också tagit fram en instruktion till medlemmar om vad de behöver tänka på vid en renovering av sin lägenhet. Instruktionen har också en anmälningsblankett som ska fyllas i och lämnas till styrelsen för beslut innan arbete påbörjas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 2 procent 2022. Under året sålde föreningen fyra stycken lägenheter. Försäljningsintäkterna har använts till att bygga upp eget kapital inför kommande underhåll enligt underhållsplanen, så som dränering och takrenovering, samt för att betala tillbaka lån. Därför har två lån på vardera 5 miljoner kronor, som togs i samband med fönsterbyte och fönsterrenovering, betalats tillbaka. Under 2022 tog styrelsen tillsammans med Simpleko fram en långsiktig budget. Detta för att ge styrelsen en bättre uppfattning om vad som behövs göras framöver och ge styrelsen bättre planeringsförutsättningar. Denna långsiktiga budget behöver ses över och uppdateras varje år.

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på det fortsatta pågående arbetet gällande fönsterbytet samt kostnader rörande ventilations- och värmesystem.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för underhåll samt fjärrvärmen.

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

4

10 NV
AB CR

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt 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.

Förändringar i avtal

Styrelsen förlängde avtalet med Trygg Hansa rörande fastighetens och föreningens försäkring.

Övriga uppgifter

Under 2022 har det avslutats många projekt som pågått, men även startats upp några nya.

De sista besiktningarna och åtgärderna rörande fönsterbytet och fönsterrenoveringen skedde i början av 2022. Föreningen kommer att få en viss ekonomisk kompensation för förseningen med arbetet genom att vi betalar bara halva servicekostnaden vid det första servicetillfället som kommer ca 2 år efter installation. Arbetet med intrimning av ventilationen som påbörjades 2021 drog ut på tiden och blev klart först framåt våren 2022. Förseningen berodde på sjukdom hos entreprenören.

Under 2022 påbörjades injusteringen av värmen i husen. Detta avslutas under första hälften av 2023.

Pga rådande situation i vår omvärld blev det aktuellt att se över våra skyddsrum. Dessa är i relativt bra skick. Vi hade informationsmöte för alla boende om vad ett skyddsrum är för något och hur det fungerar om det behöver iordningställas. En arbetsgrupp, med boende och representant från styrelsen, tog fram ett informationsmaterial som delades ut till alla boende. Det gjordes en statusbesiktning av skyddsrummen och i början av 2023 åtgärdades det som hade framkommit vid besiktningen.

Miljöstugan (tidigare kallat grovsoprummet) har renoverats och föreningen har gått över till förpackningssortering vilket det blir lag på att vi ska ha från och med 2024.

Dräneringsgruppen har genomfört en enkätundersökning bland boende och med detta som underlag har gruppen arbetat vidare med att ta reda på vad som måste göras och hur det bäst görs.

Pga slitage och förstörelse har koddosorna vid våra entréer bytts ut. Dessa är av märket Axema och går att använda vid en eventuell uppgradering av låssystemet i våra hus från kod och nyckel till tagg och porttelefon.

Det har gjorts besiktning av lekplatsen och åtgärderna kommer att göras 2023. Även föreningens el-centraler har inspekterats. Akuta åtgärder har redan åtgärdats (början av 2023). Underhållet av el-centralerna bedöms i övrigt inte som akut men bör tidigareläggas i förhållande till vad som står i underhållsplanen (2033).

4

23 NV
[Handwritten signatures]

De senaste åren har föreningen haft problem med råttor. Detta har förklarats med att det har byggts mycket i vårt närområde (Telestaden). Föreningen har haft fällor och gift i källare och runt husen. Under 2022 minskade problemen med råttor. Ställen runt husen som inbjöd råttorna att bygga bo (undanskymda platser med jord) har fått makadamgrus, vilket också medfört att de nu inte håller till i lika hög grad som tidigare runt husen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser och 4 upplåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 825 121	5 718 868	5 680 771	5 666 811
Resultat efter fin. poster	-702 657	-5 368 354	-3 809 589	-2 433 982
Soliditet, %	56	45	49	54
Yttre fond	2 803 104	6 786 470	5 252 820	3 719 170
Taxeringsvärde	131 258 000	105 324 000	105 324 000	105 324 000
Bostadsyta, kvm	7 136	7 136	7 136	7 136
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	710	666	656
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 113	8 530	7 892	7 223
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	0,94	1,30	1,85
Belåningsgrad, %	47,00	58,11	53,26	48,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	59 007 023	-	3 554 876	62 561 899
Upplåtelseavgifter	13 226 000	-	11 630 124	24 856 124
Fond, yttre underhåll	6 786 470	-	-3 983 366	2 803 104
Balanserat resultat	-21 946 927	-5 368 354	3 983 366	-23 331 915
Årets resultat	-5 368 354	5 368 354	-702 657	-702 657
Eget kapital	51 704 212	0	14 482 343	66 186 555

m

NV
CR

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 331 915
Årets resultat	-702 657
Totalt	<u>-24 034 572</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	696 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-292 007
Balanseras i ny räkning	-24 438 565
	<u>-24 034 572</u>

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

4

MS NV
LÖ AB NV
CR

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 825 121	5 718 868
Rörelseintäkter		87 574	1 849
Summa rörelseintäkter		5 912 695	5 720 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 954 541	-8 536 191
Övriga externa kostnader	7	-890 296	-761 365
Personalkostnader	8	-186 736	-180 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 141 716	-1 074 551
Summa rörelsekostnader		-6 173 289	-10 553 104
RÖRELSERESULTAT		-260 594	-4 832 388
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 375	14 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-488 438	-550 824
Summa finansiella poster		-442 063	-535 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-702 657	-5 368 354
ÅRETS RESULTAT		-702 657	-5 368 354

4

4/11/22
L3
CR

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	107 995 478	104 741 858
Maskiner och inventarier	11	421 132	451 744
Pågående projekt		0	4 364 724
Summa materiella anläggningstillgångar		108 416 610	109 558 326

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **108 416 610** **109 558 326**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		34 465	24 739
Övriga fordringar	13	68 070	97 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	329 742	218 324
Summa kortfristiga fordringar		432 277	340 302

Kassa och bank

Kassa och bank		9 263 046	4 102 527
Summa kassa och bank		9 263 046	4 102 527

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **9 695 323** **4 442 829**

SUMMA TILLGÅNGAR **118 111 933** **114 001 155**

m

LE
u
M
AOR

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		87 418 023	72 233 023
Fond för yttre underhåll		2 803 104	6 786 470
Summa bundet eget kapital		90 221 127	79 019 493

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-23 331 915	-21 946 927
Årets resultat		-702 657	-5 368 354
Summa fritt eget kapital		-24 034 572	-27 315 281

SUMMA EGET KAPITAL 66 186 555 51 704 212

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	29 041 380	50 421 529
Summa långfristiga skulder		29 041 380	50 421 529

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		21 720 126	10 448 558
Leverantörsskulder		278 096	583 763
Skatteskulder		15 401	5 456
Övriga kortfristiga skulder		0	9 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	870 375	828 422
Summa kortfristiga skulder		22 883 998	11 875 414

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 118 111 933 114 001 155

W

Lö
W
W
W
W
W

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 102 527	7 806 673
Resultat efter finansiella poster	-702 657	-5 368 354
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 141 716	1 074 551
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	439 059	-4 293 803
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 975	24 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-262 984	-1 341 199
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	84 101	-5 610 354
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-2 647 223
Kassaflöde från investeringar	0	-2 647 223
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	15 185 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-10 108 581	4 553 431
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 076 419	4 553 431
Årets kassaflöde	5 160 520	-3 704 146
Likvida medel vid årets slut	9 263 046	4 102 527

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	2-2,5 %
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 föreningsstämma 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 1 519 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

Le
4
4
4
4

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	1 318 666	1 396 188
Hysesintäkter, lokaler	277 460	280 860
Hysesintäkter, p-plats och garage	93 770	122 044
Årsavgifter, bostäder	4 109 220	3 869 784
Övriga intäkter	113 579	51 841
Summa	5 912 695	5 720 717

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	216 563	217 109
Fastighetsskötsel	320 795	146 671
Snöskottning	111 583	90 567
Städning	131 131	136 149
Trädgårdsarbete	195 836	219 215
Övrigt	66 785	230 928
Summa	1 042 693	1 040 639

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	287 724	633 029
Underhåll	292 007	4 679 366
Summa	579 731	5 312 395

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	656 427	433 675
Sophämtning	214 465	187 815
Uppvärmning	796 860	941 302
Vatten	170 545	156 945
Summa	1 838 297	1 719 737

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	280 042	226 369
Fastighetsskatt	154 100	139 960
Kabel-TV/Bredband	59 678	59 200
Övrigt	0	37 891
Summa	493 820	463 420

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	172 544	168 996
Förbrukningsmaterial	40 206	1 810
Konsultkostnader	196 789	278 386
Revisionsarvoden	37 500	35 000
Övriga förvaltningskostnader	443 257	277 173
Summa	890 296	761 365

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	41 836	38 198
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Summa	186 736	180 998

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	488 438	550 764
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	488 438	550 824

u

La
u
NR
CR

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	112 592 233	112 592 233
Årets inköp	4 364 724	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>116 956 957</u>	<u>112 592 233</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 850 375	-6 848 387
Årets avskrivning	-1 111 104	-1 001 988
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 961 479</u>	<u>-7 850 375</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>107 995 478</u></u>	<u><u>104 741 858</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	31 626 100	31 626 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 222 000	56 244 000
Taxeringsvärde mark	59 036 000	49 080 000
Summa	131 258 000	105 324 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 240 674	1 240 674
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 240 674</u>	<u>1 240 674</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-788 930	-716 367
Avskrivningar	-30 612	-72 563
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-819 542</u>	<u>-788 930</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>421 132</u></u>	<u><u>451 744</u></u>
Not 12, Pågående projekt	2022	2021
Fönsterbyte	0	4 364 724
Summa	0	4 364 724

4

13

W

W

W

W

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	127	124
Övriga fordringar	67 943	97 115
Summa	68 070	97 239

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	251 301	154 390
Förvaltning	45 573	43 136
Kabel-TV/ Bredband	14 733	14 135
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 135	6 663
Summa	329 742	218 324

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2024-05-15	0,94 %	11 884 345	11 933 377
SBAB	2024-05-15	0,94 %	11 711 598	11 773 803
SBAB	2023-05-15	0,83 %	1 455 364	1 463 833
SBAB	2024-05-15	0,93 %	5 606 797	5 656 933
SBAB	2023-03-13	0,83 %	20 103 402	20 222 141
SBAB	2022-12-15	0,74 %		5 000 000
SBAB	2022-02-15	1,03 %		4 820 000
Summa			50 761 506	60 870 087

Varav kortfristig del 21 720 126 10 448 558

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 2023 omsätts vid förfall.

u

to
MS
MR
CR

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	28 750	28 750
El	105 419	77 149
Förutbetalda avgifter/hyror	502 001	504 943
Uppvärmning	140 162	139 610
Utgiftsräntor	23 835	23 967
Vatten	31 599	26 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 609	27 787
Summa	870 375	828 422

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	62 700 000	62 700 000
Summa	62 700 000	62 700 000

Farsta 18/4-2023, _____ - _____ - _____

Ort och datum



Elin Ryner
Ordförande



Christin Larsén
Styrelseledamot - Ekonomiansvarig



Love Östlund
Styrelseledamot - Sekreterare



Mikael Balthammar
Styrelseledamot

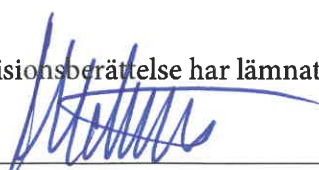


Natalie Viinamäki
Styrelseledamot



Petter Lagergren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 19


Adeco revisorer
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 2022.

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 2022 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 misstag.

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 upphöra med 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.





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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den

19/4-2023.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR