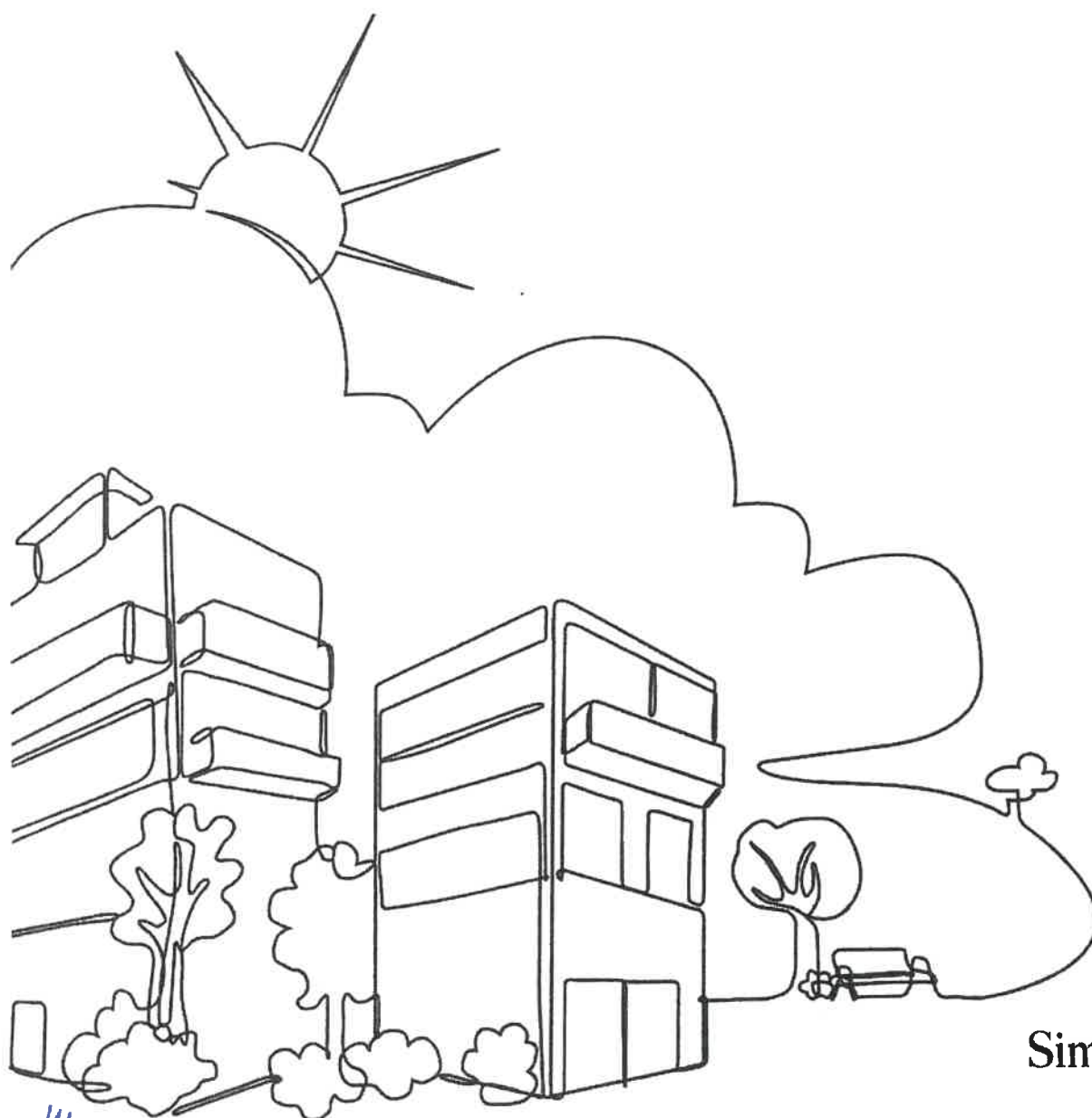


Årsredovisning 2024

Brf Lisö 1

769616-5641



Simpleko

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the letters 'MS'.

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lisö 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen s. 1

Förvaltningsberättelse s. 1

Resultaträkning s. 1

Balansräkning s. 1

Kassaflödesanalys s. 1

Noter s. 1

Giltighet s. 1

Förvaltningsberättelse s. 2

Verksamheten s. 2

Medlemsinformation s. 5

Flerårsöversikt s. 6

Upplysning vid förlust s. 6

Förändringar i eget kapital s. 7

Resultatdisposition s. 7

Resultaträkning s. 8

Balansräkning s. 9

Kassaflödesanalys s. 11

Noter s. 12

Underskrifter s. 18

14

SK MS
ADP R

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lisö1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959

Värdeåret är 1959

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 7 136 kvm och lokaler om 398 kvm. Bostadsrättsytan är 5975 kvm och byggnadernas totalyta är 7568 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bernt Carlsson	Ordförande
Anna Koblanck	Styrelseledamot
Jimmy Lundquist	Styrelseledamot
Martin Pucher	Styrelseledamot
Martin Schibbye	Styrelseledamot
Cornelia Thomasson	Suppleant
Richard Linnerheim	Suppleant

Valberedning

Elin Ryner
Madeleine Thunberg



Firmoteckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-11. Beslut om dränering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till minst 2073. Underhållsplanen ses över årligen och ska godkännas av stämman varje år.

Utförda historiska underhåll

- 2024** • OVK besiktning
Tvätt av takpannor - Sophus/Garage
- 2023** • Stamspolning
Målning av plåt på taken
Nytt passer- och bokningssystem
Fläkten i 62an byttes (obalanserad och skapade vibrationer i huset)
- 2022-2023** • Statusbesiktning och åtgärdsarbete i skyddsrum
Injustering av värme och åtgärder på värmestammar
Lekplatsen - åtgärder efter besiktning
- 2022** • Renovering av miljöstuga och övergång till förpackningssortering
Garaget gjordes om till cykelförråd
- 2021-2022** • Rensning av ventilationsstammar och intrimning av ventilation
- 2020-2022** • Fönsterbyte samt renovering av fönstren vid balkongerna
- 2020** • Våtrumsskyddat utrymme för luftvärmexlaren i båda husen
- 2019** • Renovering, ommålning av trapphus, entréer och våningsplan
OVK (2017-2019)
Renovering av föreningslokal, ny belysning och ljudisolering
Brandsäkerhet (branddörrar, lägenhetsdörrar, tätning mm)
- 2017** • Torkskåp
Omdragning av rör/korrigerig av vatteriktning
Vattenskador
- 2016** • Hissar

4

MS.
KOK

- 2016 • Lampor våningsplan och entréer
Pergola
Underhåll av hyreslokal

- 2015 • Underhåll av hyresrätter
Trappbelysning

- 2014-2015 • Stambyte

- 2012 • Undercentral
Frånluftsfläkt

Planerade underhåll

- 2025 • Byte elcentraler (klart)
Besiktning av tak, takterrasser och tegelfasad
Reparation av skador på balkonger
Fuktmätning i fasad och grund

- 2027 • Dränering, yttre VA, markytor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Parkering och störningsjour	SS Group AB
Passer- och bokningssystem	Säkerhetsintegrering
Service för fönstren	Fog & Fönster
Teknisk förvaltning av husen	Driftia
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	AB Hus- och villaträdgårdar
Städning	Janawik
Sopor	Svenska Servicestyrkan
Hissar	Nacka Hiss
Öppen fiber	Telia
Kabel TV	Telia 2
Lån	SBAB

Övrig verksamhetsinformation

Den nya styrelsen som tog vid i maj 2024 har framförallt arbetat med att se över föreningens ekonomi genom att skära ned i kostnaderna och öka våra inkomster för att stärka den långsiktiga ekonomin. Bland annat har föreningen bytt försäkring till en besparing av ca 150 000 kronor per år och höjt parkeringsavgiften till 350 kronor per månad. I arbetet med att stärka föreningens långsiktiga ekonomi ingår också att bygga upp ett sparkapital till framtida underhåll, vilket inte gjorts tidigare i tillräcklig utsträckning. Därför höjdes avgiften med ytterligare 10% från februari 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 7% från januari 2024. I september 2024 sålde föreningen en tidigare hyresrätt, 3 rum och kök, för 2.695.000 kr.

4

Handwritten signatures and initials: MS, AK, and others.

Förändringar i ovtal

Vi bytte fastighetsförsäkring från Trygg Hansa till Brandkontoret och sänkte kostnaden från ca 340 000 till 190 000 per år.

Övriga uppgifter

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till minst 2033. Underhållsplanen ses över årligen och ska godkännas av stämman varje år.

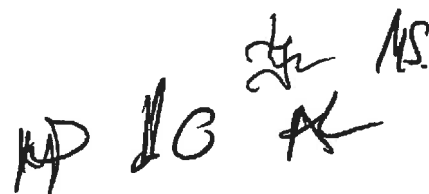
Under året gav styrelsen ut två nummer av tidningen Lisönytt för att informera medlemmarna om styrelsens arbete med föreningens ekonomi och underhåll samt att visa på livet i våra två hus. Snabb information delades på de elektroniska skärmarna på BV i vardera hus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 410 626	6 077 679	5 825 121	5 718 868
Resultat efter fin. poster	-744 475	-1 609 414	-702 657	-5 368 354
Soliditet (%)	57	55	56	45
Yttre fond	3 347 948	3 207 097	2 803 104	6 786 470
Taxeringsvärde	131 258 000	131 258 000	131 258 000	105 324 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	731	693	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	67,1	69,1	67,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 146	8 556	8 609	10 942
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 461	6 666	6 707	8 043
Sparande per kvm totalyta, kr	65	14	97	51
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	55	87	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	121	105	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	23	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	204	215	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,12	0,88	0,94
Räntekänslighet (%)	10,52	11,71	12,42	15,73

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

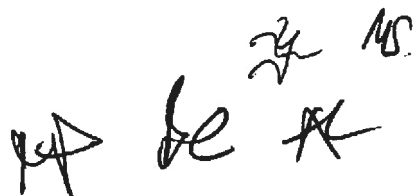
Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även blyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på stora utgifter för konsulter i samband med det planerade dräneringsprojektet. En extrastämma tog under året beslut om att pausa dräneringsprojektet tills vidare, så vi räknar inte med liknande utgifter i närtid. Den nya styrelsen arbetar med att stärka föreningens ekonomi genom att skära ner på kostnaderna och öka inkomsterna.





Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	62 561 899	-	844 647	63 406 546
Upplåtelseavgifter	24 856 124	-	1 850 353	26 706 477
Fond, yttre underhåll	3 207 097	-	140 851	3 347 948
Balanserat resultat	-24 438 565	-1 609 414	-140 851	-26 188 830
Årets resultat	-1 609 414	1 609 414	-744 475	-744 475
Eget kapital	64 577 141	0	1 950 525	66 527 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

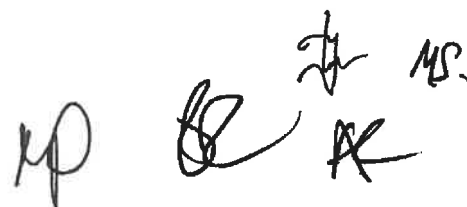
Balanserat resultat	-26 188 830
Årets resultat	-744 475
Totalt	-26 933 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 401 205
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 188
Balanseras i ny räkning	-31 301 321
	-26 933 304

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.





Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 410 626	6 077 679
Övriga rörelseintäkter	3	49 794	344 415
Summa rörelseintäkter		6 460 420	6 422 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 842 359	-4 784 577
Övriga externa kostnader	9	-710 472	-1 024 892
Personalkostnader	10	-234 181	-204 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 197 336	-1 160 256
Summa rörelsekostnader		-5 984 348	-7 174 038
RÖRELSERESULTAT		476 072	-751 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		222 661	215 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 443 208	-1 073 325
Summa finansiella poster		-1 220 547	-857 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-744 475	-1 609 414
ARETS RESULTAT		-744 475	-1 609 414

4

MS.
AK

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	105 773 270	106 884 374
Maskiner och inventarier	13	841 998	928 230
Summa materiella anläggningstillgångar		106 615 268	107 812 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 615 268	107 812 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 270	43 013
Övriga fordringar	14	8 954	41 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	208 494	324 857
Summa kortfristiga fordringar		286 718	409 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 554 575	8 476 589
Summa kassa och bank		9 554 575	8 476 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 841 293	8 885 900
SUMMA TILLGÅNGAR		116 456 561	116 698 504

ly

27 16.
NP DC AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 113 023	87 418 023
Fond för yttre underhåll		3 347 948	3 207 097
Summa bundet eget kapital		93 460 971	90 625 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 188 830	-24 438 565
Årets resultat		-744 475	-1 609 414
Summa fritt eget kapital		-26 933 304	-26 047 979
SUMMA EGET KAPITAL		66 527 667	64 577 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	48 319 314	19 835 734
Summa långfristiga skulder		48 319 314	19 835 734
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		355 330	30 613 361
Leverantörsskulder		306 072	740 245
Skatteskulder		15 997	23 793
Övriga kortfristiga skulder		24 626	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	907 555	908 230
Summa kortfristiga skulder		1 609 580	32 285 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 456 561	116 698 504

4

MS
AP

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	476 072	-751 944
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 197 336	1 160 256
	1 673 408	408 312
Erhållen ränta	222 661	215 855
Erlagd ränta	-1 379 507	-1 076 072
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	516 562	-451 905
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	122 593	22 966
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-481 719	511 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 436	82 204
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-556 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-556 250
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 695 000	0
Amortering av lån	-1 774 451	-312 411
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	920 549	-312 411
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 077 985	-786 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 476 589	9 263 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 554 575	8 476 589

14

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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 - 10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

ny

Handwritten signatures and initials:
AP, AS, K, NS

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 625 085	4 308 192
Hysesintäkter, bostäder	1 395 437	1 378 163
Hysesintäkter, lokaler	253 288	269 160
Hysesintäkter, p-platser	92 640	94 890
Övriga intäkter	44 176	27 274
Summa	6 410 626	6 077 679

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Övriga intäkter	49 794	228 509
Elstöd	0	115 906
Summa	49 794	344 415

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	181 777	148 932
Besiktning och service	284 218	240 050
Städning	172 515	164 074
Övrigt	59 555	61 562
Trädgårdsarbete	147 084	176 166
Snöskottning	170 254	182 009
Summa	1 015 403	972 793

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	392 328	831 090
Summa	392 328	831 090

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Planerat underhåll	33 188	555 149
Summa	33 188	555 149

44

Handwritten signatures and initials: NP, EL, AK, MS.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	375 138	416 430
Uppvärmning	985 310	915 598
Vatten	262 563	210 416
Sophämtning	206 589	278 975
Summa	1 829 600	1 821 419

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	343 570	381 621
Kabel-TV	65 290	62 805
Fastighetsskatt	162 980	159 700
Summa	571 840	604 126

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	29 901	15 557
Övriga förvaltningskostnader	122 035	87 070
Revisionsarvoden	32 500	31 250
Ekonomisk förvaltning	189 364	182 292
Konsultkostnader	336 672	708 723
Summa	710 472	1 024 892

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Löner, arbetare	9 000	0
Sociala avgifter	53 281	46 813
Summa	234 181	204 313

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 443 202	1 073 325
Övriga räntekostnader	6	0
Summa	1 443 208	1 073 325

u

Handwritten signatures and initials: LP, [unclear], [unclear], [unclear]

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 956 957	116 956 957
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 956 957	116 956 957
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 072 583	-8 961 479
Årets avskrivning	-1 111 104	-1 111 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 183 687	-10 072 583
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 773 270	106 884 374
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 626 100</i>	<i>31 626 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 222 000	72 222 000
Taxeringsvärde mark	59 036 000	59 036 000
Summa	131 258 000	131 258 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 796 924	1 240 674
Inköp	0	556 250
Utgående anskaffningsvärde	1 796 924	1 796 924
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-868 694	-819 542
Avskrivningar	-86 232	-49 152
Utgående avskrivning	-954 926	-868 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	841 998	928 230

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 726	2 970
Övriga fordringar	228	38 471
Summa	8 954	41 441

u

MP HC AK

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	868	519
Försäkringspremier	143 122	261 711
Kabel-TV	15 397	15 286
Förvaltning	49 107	47 341
Summa	208 494	324 857

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2030-05-13	3,53 %	11 773 803	11 831 265
SBAB	2029-05-11	3,53 %	11 571 360	11 644 257
SBAB			0	1 446 190
SBAB	2028-05-11	3,52 %	5 493 751	5 552 516
SBAB	2026-11-17	3,39 %	19 835 730	19 974 867
Summa			48 674 644	50 449 095
Varav kortfristig del			355 330	30 613 361

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 897 994 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 466	83 192
El	41 005	44 714
Uppvärmning	125 865	137 983
Utgiftsräntor	84 789	21 088
Vatten	43 807	35 094
Renhållning	25 548	28 738
Förutbetalda avgifter/hyror	535 075	527 421
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	907 555	908 230

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 700 000	62 700 000

14

MP/KG AS
AK

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av elcentraler, februari 2025. Arbetet medförde betydande besvär för föreningens medlemmar pga. att hissar, värme, belysning och lås inte fungerade normalt under flera dagar. Styrelsen arbetade intensivt för att lösa besvären på bästa sätt.

Avgiften höjdes med 10% från februari 2025.

44

15
MP RE AS

Underskrifter

FÄRSTA 2025-03-30

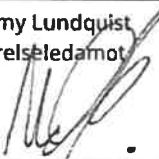
Ort och datum


Bernt Carlsson
Ordförande


Anna Koblanck
Styrelseledamot


Jimmy Lundquist
Styrelseledamot


Martin Pucher
Styrelseledamot


Martin Schibbye
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-31


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 2024.

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 2024 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:



- 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.

14

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 2024 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

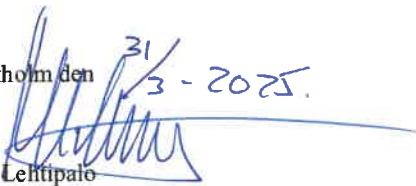
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

 31/3 - 2025.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR