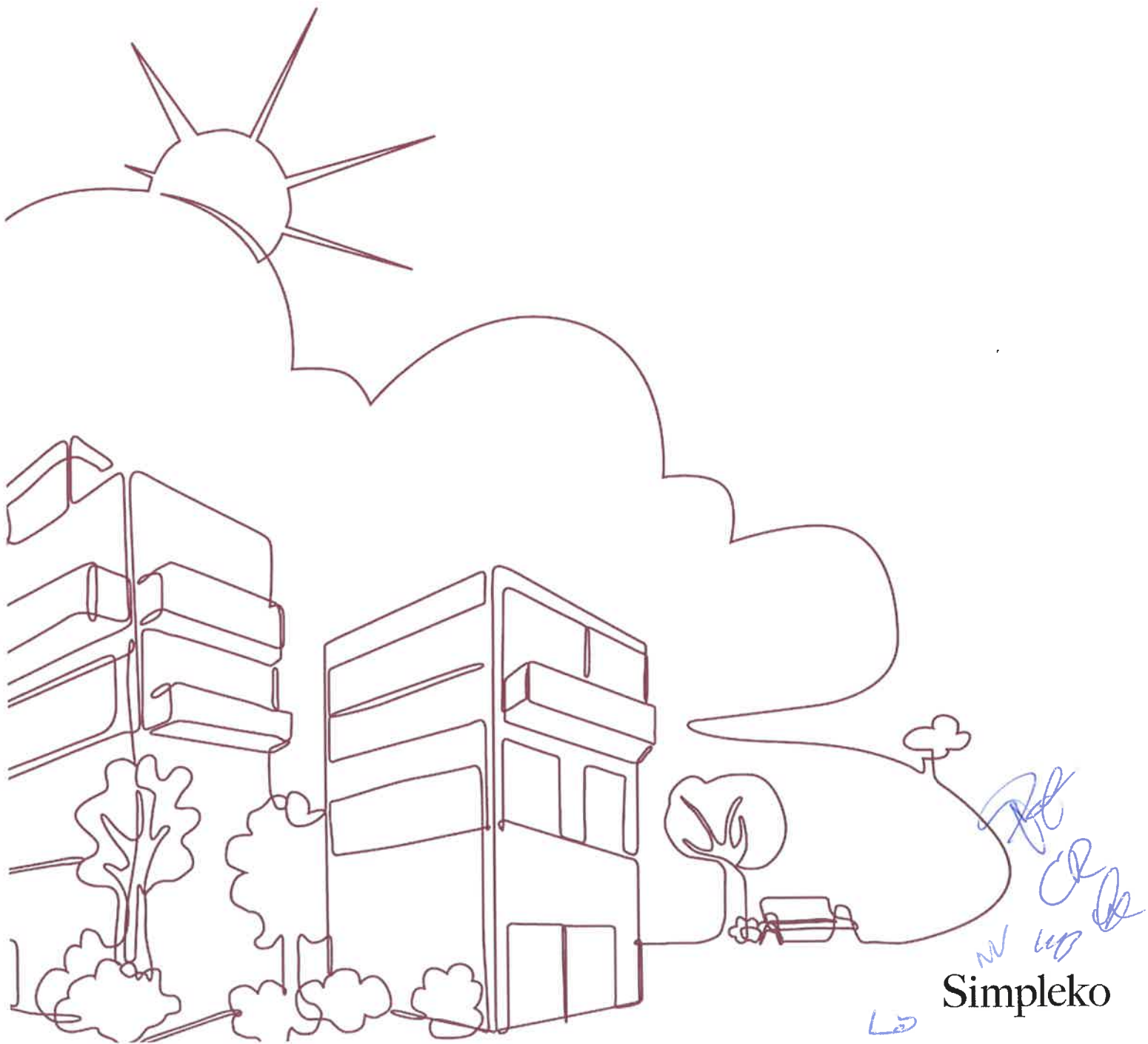


Årsredovisning 2023

Brf Lisö 1

769616-5641

04



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lisö 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

4

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB ER", "de", "NV", and "mm".

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lisö1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959

Värdeåret är 1959

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 7 136 kvm och lokaler om 398 kvm. Bostadsrättsytan är 5896 kvm och byggnadernas totalyta är 7568 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elin Ryner	Ordförande
Christin Larsén	Styrelseledamot
Love Östlund	Styrelseledamot
Mikael Balthammar	Styrelseledamot
Natalie Viinamäki	Styrelseledamot
Petter Lagergren	Styrelseledamot
Madeleine Thunberg	Suppleant

Valberedning

Madeleine Thunberg
Sven-Göran Svanborg

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-05. Nytt passer- och bokningssystem.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-26. Investeringar att göra i samband med dränering + andra omgång för stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2065.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Fläkten i 62an byttes (obalanserad och skapade vibrationer i huset)
Stamspolning
Nytt passer- och bokningssystem
Målning av plåt på taken

2022-2023 ● Injustering av värme och åtgärder på värmestammar
Lekplatsen - åtgärder efter besiktning
Statusbesiktning och åtgärdsarbete i skyddsrum

2022 ● Garaget gjordes om till cykelförråd
Renovering av miljöstuga och övergång till förpackningssortering

2021-2022 ● Rensning av ventilationsstammar och intrimning av ventilation

2020-2022 ● Fönsterbyte samt renovering av fönstren vid balkongerna

2020 ● Våtrumsskyddat utrymme för luftvärmväxlaren i båda husen

2019 ● Brandsäkerhet (branddörrar, lägenhetsdörrar, tätning mm)
Renovering av föreningslokal, ny belysning och ljudisolering
Renovering, ommålning av trapphus, entréer och våningsplan
OVK (2017-2019)

2017 ● Vattenskador
Omdragning av rör/korrigerigering av vatteriktning
Torkskåp

2016 ● Underhåll av hyreslokal
Pergola

u

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'EP', 'MV', and 'u', and a checkmark.

2016	●	Hissar
2015	●	Trappbelysning Underhåll av hyresrätter
2014-2015	●	Stambyte
2012	●	Frånluftsfläkt Undercentral

Planerade underhåll

2033	●	Elcentraler
2030	●	Takreovering
2027	●	Dränering, yttre VA, markytor

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året arbetat med att ta fram en Krisplan och en rutin för avflyttningsprotokoll. Styrelsen har även arbetat vidare med de arbetsrutiner som finns för olika arbetsområden för styrelsen.

Styrelsen har arbetat med en rutin och ett förfarande vid avflyttning. Vid avflyttningar ska en besiktning göras av Driftia och ett avflyttningsprotokoll upprättas. Detta för att ha bättre kontroll över förändringar gjorda i lägenheterna som berör fasta installationer (ventilation, väggar, el och vatten). Denna besiktning och eventuella åtgärder måste vara gjorda innan styrelsen kan godkänna de nya medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 3 procent. Det var lite mer än vad kostnaderna prognostiserades öka med. Styrelsen jobbar sedan tidigare med att se till att avgiften ska hamna på en nivå för att klara framtida underhåll. Föreningen har inte sålt några lägenheter under året. Några ytterligare amorteringar av lån har därför inte skett. Sparade medel planeras att användas till framtida underhåll. Under hösten tog planeringsarbetet fart inför underhållet av dränering, yttre VA och markytor. Styrelsen lät en kalkylator räkna på kostnaderna och dessa visade sig blir betydligt högre än vad styrelsen tidigare fått indikationer på. Detta påverkar hur styrelsen behöver planera framåt för underhåll, lån och avgiftsförändringar.

M

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

Förändringar i avtal

Vid extrastämman 5 februari 2023 röstade stämman för att byta från nycklar och portkod till ett passersystem med brickor tillsammans med ett nytt bokningssystem. Styrelsen tog in offerter från tre aktörer. Säkerhetsintegrering AB fick i uppdrag att installera det nya systemet och blev även tecknade för serviceavtal för passer- och bokningssystem. Det har blivit en stor skillnad i ovälkomna besök i trapphusen. SSG som sköter bevakningen i våra hus träffar sedan i höstas inte på obehöriga i våra hus, så som det varit tidigare.

Under 2023 bytte vi från Ragnsells till Svenska Servicestyrkan AB gällande hämtning av förpackningar, elavfall, lampor och batterier samt grovavfall. Nu finns även möjlighet att lämna sprejflaskor (aerosoler) i miljöstugan.

Med Driftia har styrelsen upprättat avtal för genomgång av starkströmsanläggning. Sådan genomgång måste ske enligt speciella rutiner och med vissa intervall enligt lag.

Övriga uppgifter

Sedan augusti ingår Brf Lisö1 i systemet med Blåljuskod. Det sitter dekaleringar vid alla entreér där det står Blåljuskod. Om blåljuspersonal kommer till husen och behöver komma in kan de ringa ett centralt nummer hos polisen och få koden att komma in i huset. Uppge gärna till larmtjänst att det är blåljuskod hos oss om du behöver ringa 112.

Föreningen antog nya stadgar under 2023. Röstning skedde vid två stämmor - den i maj respektive den i november. Bolagsverket godkände stadgarna i slutet av december.

Tvåårsbesiktningen efter fönsterbyte och fönsterrenovering gjordes i maj 2023. Akuta åtgärder åtgärdades på en gång. Annat väntades med till servicen i januari 2024.

September 2023 skedde spolning av avloppsstammarna. Sådan bör göras inom 10 år och det var nu nästan 10 år sedan stambytet.

Efter besiktningen av lekplatsen 2022 gjordes i slutet av 2023 de åtgärder som behövdes enligt besiktningssprotokollet. Att det drog ut på tiden berodde bland annat på att det var leveransföreningen.

Renoveringen av skyddsrummen som pågått sedan 2022 gjordes klart. Det sista som gjordes var att rätt skyddsrumsmaterial ställdes på plats i respektive skyddsrum. Uttjänt material ersattes av nytt.

Steg två i värmejusteringen gjordes i slutet av mars. Två lägenheter gjordes senare i september. Under året skedde också isolering av rör i källarna.

Garaget vid den övre parkeringen har gjorts om till ett cykelgarage där boende kan hyra plats för cykel eller cykelkärra.

I november gjordes besiktning av balkonger eftersom en spricka hade upptäckts i en balkong. Besiktningen pekade på två åtgärder som behövdes på två olika balkonger. En del rostskyddsarbete och återställande efter provtagning ska också göras under våren 2024. I övrigt bedömdes att balkongerna var i gott skick och att renovering behövs först om 10-20 år, dvs i linje med underhållsplanen.

Kylskåpet i föreningslokalen har bytts ut till ett skåp med kyl och frys för att svara upp mot behov från medlemmar om behovet av frys i lokalen. Till föreningslokalen har också nya bord och stolar köpts in.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 077 679	5 825 121	5 718 868	5 680 771
Resultat efter fin. poster	-1 609 414	-702 657	-5 368 354	-3 809 589
Soliditet (%)	55	56	45	49
Yttre fond	3 207 097	2 803 104	6 786 470	5 252 820
Taxeringsvärde	131 258 000	131 258 000	105 324 000	105 324 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	731	697	696	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,1	69,1	67,6	66,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 556	8 609	10 942	10 123
Skuldsättning per kvm totalyta	6 666	6 707	8 043	7 441
Sparande per kvm totalyta	14	97	51	122
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	87	57	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	105	124	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	23	21	19
Energikostnad per kvm totalyta	204	215	202	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	0,88	0,94	1,30
Räntekänslighet (%)	11,71	12,42	15,73	14,99

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 biyta).

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

M

Lo
R/C
M/Q

Upplysning vid förlust

Resultatet före avskrivningar är positivt (+407 tkr). Avskrivningar uppgår till 1,2 miljoner kronor, vilket resulterar i ett negativt resultat efter avskrivningar.

För 2023 hade kostnader för dränering och yttre VA budgeteras. Kostnaderna blev lägre eftersom endast planeringsarbete och inte själva markarbetet genomfördes under 2023. Kostnader för planering och markarbeten skulle täckas av eget kapital. Nu blev resultatet före avskrivningar positivt eftersom arbetet inte genomfördes. Underlagen finns kvar till framtida arbete med dränering och yttre VA.

För att täcka kostnader för reparationer, underhåll och avskrivningar behöver avgiften höjas mer än vad inflationen, och därmed kostnadsökningar för drift och reparationer, ger vid hand framöver.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	62 561 899	-	-	62 561 899
Upplåtelseavgifter	24 856 124	-	-	24 856 124
Fond, yttre underhåll	2 803 104	-	403 993	3 207 097
Balanserat resultat	-23 331 915	-702 657	-403 993	-24 438 565
Årets resultat	-702 657	702 657	-1 609 414	-1 609 414
Eget kapital	66 186 555	0	-1 609 414	64 577 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 438 565
Årets resultat	-1 609 414
Totalt	-26 047 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	696 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-555 149
Balanseras i ny räkning	-26 188 830
	-26 047 979

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

M

ER
NR

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 077 679	5 825 121
Övriga rörelseintäkter	3	344 415	87 574
Summa rörelseintäkter		6 422 094	5 912 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 784 577	-3 954 541
Övriga externa kostnader	9	-1 024 892	-890 296
Personalkostnader	10	-204 313	-186 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 256	-1 141 716
Summa rörelsekostnader		-7 174 038	-6 173 289
RÖRELSERESULTAT		-751 944	-260 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		215 855	46 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 073 325	-488 438
Summa finansiella poster		-857 470	-442 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 609 414	-702 657
ÅRETS RESULTAT		-1 609 414	-702 657

u

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

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	106 884 374	107 995 478
Maskiner och inventarier	13	928 230	421 132
Summa materiella anläggningstillgångar		107 812 604	108 416 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 812 604	108 416 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 013	34 465
Övriga fordringar	14	41 441	68 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	324 857	329 742
Summa kortfristiga fordringar		409 311	432 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 476 589	9 263 046
Summa kassa och bank		8 476 589	9 263 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 885 900	9 695 323
SUMMA TILLGÅNGAR		116 698 504	118 111 933

4

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 418 023	87 418 023
Fond för yttre underhåll		3 207 097	2 803 104
Summa bundet eget kapital		90 625 120	90 221 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 438 565	-23 331 915
Årets resultat		-1 609 414	-702 657
Summa fritt eget kapital		-26 047 979	-24 034 572
SUMMA EGET KAPITAL		64 577 141	66 186 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 835 734	29 041 380
Summa långfristiga skulder		19 835 734	29 041 380
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 613 361	21 720 126
Leverantörsskulder		740 245	278 096
Skatteskulder		23 793	15 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	908 230	870 375
Summa kortfristiga skulder		32 285 629	22 883 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 698 504	118 111 933

W

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-751 944	-260 594
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 160 256	1 141 716
	408 312	881 122
Erhållen ränta	215 855	46 375
Erlagd ränta	-1 076 072	-488 570
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-451 905	438 927
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 966	-91 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	511 143	-262 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 204	84 101
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-556 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-556 250	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	15 185 000
Amortering av lån	-312 411	-10 108 581
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-312 411	5 076 419
ÅRETS KASSAFLÖDE	-786 457	5 160 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 263 046	4 102 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 476 589	9 263 046

4

ROCR
13/12
M

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 1 589 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.

M

AB CR
19 MR

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 308 192	4 109 220
Hysesintäkter, bostäder	1 378 163	1 318 666
Hysesintäkter, lokaler	269 160	277 460
Hysesintäkter, p-platser	94 890	93 770
Övriga intäkter	27 274	26 005
Summa	6 077 679	5 825 121

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	228 509	87 574
Elstöd	115 906	0
Summa	344 415	87 574

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	148 932	320 795
Besiktning och service	240 050	216 563
Städning	164 074	131 131
Övrigt	61 562	66 785
Trädgårdsarbete	176 166	195 836
Snöskottning	182 009	111 583
Summa	972 793	1 042 693

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	831 090	287 724
Summa	831 090	287 724

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	555 149	292 007
Summa	555 149	292 007

M

AB CR
M
M

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	416 430	656 427
Uppvärmning	915 598	796 860
Vatten	210 416	170 545
Sophämtning	278 975	214 465
Summa	1 821 419	1 838 297

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	381 621	280 042
Kabel-TV	62 805	59 678
Fastighetsskatt	159 700	154 100
Summa	604 126	493 820

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	15 557	40 206
Övriga förvaltningskostnader	87 070	443 257
Revisionsarvoden	31 250	37 500
Ekonomisk förvaltning	182 292	172 544
Konsultkostnader	708 723	196 789
Summa	1 024 892	890 296

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	46 813	41 836
Summa	204 313	186 736

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 073 325	488 438
Summa	1 073 325	488 438

4

AB
CR
4
MA

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 956 957	112 592 233
Årets inköp	0	4 364 724
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 956 957	116 956 957
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 961 479	-7 850 375
Årets avskrivning	-1 111 104	-1 111 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 072 583	-8 961 479
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 884 374	107 995 478
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 240 674	1 240 674
Inköp	556 250	0
Utgående anskaffningsvärde	1 796 924	1 240 674
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-819 542	-788 930
Avskrivningar	-49 152	-30 612
Utgående avskrivning	-868 694	-819 542
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	928 230	421 132

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 970	127
Övriga fordringar	38 471	67 943
Summa	41 441	68 070

M

CR
W
W

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	519	18 135
Försäkringspremier	261 711	251 301
Kabel-TV/Bredband	15 286	14 733
Förvaltning	47 341	45 573
Summa	324 857	329 742

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-05-15	0,94 %	11 831 265	11 884 345
SBAB	2024-05-15	0,94 %	11 644 257	11 711 598
SBAB	2024-05-15	5,13 %	1 446 190	1 455 364
SBAB	2024-05-15	0,93 %	5 552 516	5 606 797
SBAB	2026-11-17	3,39 %	19 974 867	20 103 402
Summa			50 449 095	50 761 506
Varav kortfristig del			30 613 361	21 720 126

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 758 165 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	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 930	38 609
El	44 714	105 419
Uppvärmning	137 983	140 162
Beräknat revisionsarvode	30 000	28 750
Utgiftsräntor	21 088	23 835
Vatten	35 094	31 599
Förutbetalda avgifter/hyror	527 421	502 001
Summa	908 230	870 375

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 700 000	62 700 000

4

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RB", "ER", and "MR".

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit fram en flerårsbudget för perioden 2024-2033 för planeringen av ekonomin och underhåll på lite längre sikt.

04

RB ER L
11/2

Underskrifter

Farsta, 2024-04-16

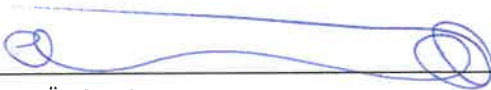
Ort och datum



Elin Ryner
Ordförande



Christin Larsén
Styrelseledamot



Love Östlund
Styrelseledamot



Mikael Balthammar
Styrelseledamot

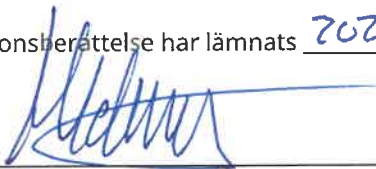


Natalie Viinämäki
Styrelseledamot



Petter Lagergren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17



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 2023.

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 2023 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. Risker 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.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lisö 1 för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisions sed 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

17/4-24.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR