



Årsredovisning 2019



Brf Lidingöfyren

Org nr 769616-9361

fastum

www.fastum.se 190 220

Ordlista

Anläggningsstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lidingöfyren, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 december 2018.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen äger Fyrvaktaren 2 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus med totalt 109 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 6 260 kvm. Föreningen har också elva parkeringsplatser i direkt anslutning till fastigheten. Föreningen bildades efter ett ombyggnadsprojekt via ALM Equity AB, med inflyttning under 2012.

Lägenhetsfördelning:

78 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret, Stockholms Stads Brandförsäkringskontor försäkrar sedan 1746.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning med Fyrvaktaren 1 (Brf Fyrlotsen 2 i Lidingö AB) avseende vatten och avlopp.

Servitut

Fastigheten har ett servitut avseende väg samt uppgång till vindsutrymmen i fastigheten, som belastar Fyrvaktaren 1.

Fastighetsavgift

Projektören ALM Equity AB står för hela kostnaden för fastighetsavgiften år 2013-2017 och halva kostnaden för fastighetsavgiften år 2018-2022 enligt ekonomisk plan. Beloppet för hela perioden är utbetalt i förskott till föreningen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 137 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 000 000 kr och markvärde 46 000 000 kr. Värdeåret är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning och övriga avtal

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Tommy J. Bolag AB
Avtal med Relita Industri & Skadeservice AB om fastighets- och skadeservicejour dygnet runt.
Städavtal, Redstorms i Stockholm AB
Vinterunderhåll, Lybab AB.
Sommarunderhåll, Lidingö Hustomte
Hissavtal är tecknat med Thyssen Krupp Elevator i Sverige AB.
Hissbesiktningar görs av HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB.
Fjärrvärmeavtal, Stockholm Exergi
El avtal, Fortum.
Vatten- och renhållningsavtal, Lidingö stad.
Kabel-TV, Bredbandsbolaget
Bredband och telefoni, Ownit.
Parkeringsövervakning, Q-park.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 januari 2012. Ändringar till stadgar är insända till Bolagsverket under december 2019.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd personal.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 651 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och omsättningstid framgår av not 10.



Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Persson Madelene Bjälevik Robert Widell (under perioden 25/4-30/6 2018) Charlotta Nilson Gombrii Karl-Gustav Pettersson Joakim Höglund
Suppleant	Paulina Pilati (ordinarie ledamot 1/7-31/12 -2018)

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Persson Paulina Pilati Aina Mattsson Hampus Edler Karl-Gustav Pettersson Susanna Darenberg Joakim Höglund
Suppleant	Yvonne Battello

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft 11(9) protokollförda sammanträden samt en konstituerande.

Revisor

Niklas Feiff	Feiff Revision & Redovisning AB
--------------	---------------------------------

Valberedning

Kjell Arnberg Marianne Gloudemans	sammankallande
--------------------------------------	----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 9 december 2019 hade vi en extra stämma för att ta beslut om några stadgeändringar som vi beslutade om på ordinarie föreningsstämma i april. Stadgeändringarna är insända till Bolagsverket för godkännande.

Under året har vi kunnat amortera ner ett av våra lån med 1 225 000 kr.

De två lägenheter som inte blev godkända vid vår OVK inspektion 2018 har under 2019 fått sina luftflöden godkända genom att PEAB har åtgärdat de fel som uppstod under byggnationstiden. Vi har också fått dubbelborrade ventilationshåll i tolv lägenheters toalett/duschrum tätade - också de av PEAB.

I slutet av december 2018 hade vi problem med att få rätt temperatur på varmvattnet från vår undercentral. Efter utbyte av cirkulationspump och en temperaturgivare så fick vi ordning på varmvattnets temperatur strax efter trettonhelgen 2019.

Projektet med att byta ut fönster ca 155 stycken, på delar av vår fastighet har krävt mycket arbete - framförallt har K-G Pettersson lagt ned mycket tid på att finna entreprenörer som kan leverera lösningar som passar fastigheten och som kunde godkännas av Lidingö Stad. Arbetet påbörjades omkring den 20 augusti och var klart i slutet av september, ca två veckor före tidplanen. Fönsterutbytet kostade ca 1 980 000 kr. Då hade vi räknat av bidrag som vi fått från Lidingö Stad på drygt 380 000 kr för bullerdämpande åtgärder. Vi finansierade fönsterbytet med "sparade" pengar.

Under hösten anordnade vi en städ dag med bra uppslutning från medlemmarna, städning av källarutrymmen och med fokus på "att ta hand om cyklarna". Även innergården snyggades upp med bl.a lövräfsning. Vi avslutade städdagen på Restaurang Toscana med att äta pizzaslice och något att dricka. Ett antal cyklar placerades i karantän och efter drygt sex månader kommer cyklar som inte ägs av någon att lämnas till ett recyklingföretag.

Under slutet av 2019 påbörjade vi förberedelserna för att täta fönster och balkongdörrar i 50 lägenheter i Agavägen 4-10. Genomförandet ska ske i mitten av januari 2020.

Vid årsskiftet 2019/2020 hade föreningen 13 lägenheter uthyrda i andra hand.

Den 31 mars 2020 upphör möjligheten för Dimitra AB att hyra ut sina lägenheter via Corporate Apartment som pågått sedan vi tog över Bostadsrättsföreningen från ALM Equity.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 149 (152) medlemmar. Under året har 10 (27) medlemmar tillträtt samt 13 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (15) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	4 235	4 208	4 223	4 229
Resultat efter finansiella poster	-722	755	-716	-414
Soliditet (%)	81,20	81,01	80,71	79,52
Resultat exkl avskrivningar	568	2 044	574	876
Fastighetslån per kvm, kr	8 526	8 722	8 866	9 585
Årsavgift per kvm, kr	651	651	651	651

*Utdelning Brandkontoret ej medräknad i nettoomsättning

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån per kvm, kr

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgift per kvm, kr

Föreningen totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	uppskrivning fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000 000	3 603 370	1 041 000	-6 873 804	754 588	238 525 154
Disposition av föregående års resultat:			328 575	426 013	-754 588	0
Årets resultat					-722 229	-722 229
Belopp vid årets utgång	240 000 000	3 603 370	1 369 575	-6 447 791	-722 229	237 802 925

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 447 790
årets förlust	-722 229
	-7 170 019

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	137 000
i ny räkning överföres	-7 307 019
	-7 170 019

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 233 911	4 208 454
Övriga rörelseintäkter	3	916 549	675 341
Summa rörelseintäkter		5 150 460	4 883 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 458 113	-1 646 489
Övriga externa kostnader	5	-295 043	-327 515
Personalkostnader	6	-143 296	-172 877
Avskrivningar		-1 289 874	-1 289 874
Summa rörelsekostnader		-5 186 326	-3 436 755
Rörelseresultat		-35 866	1 447 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-686 363	-693 791
Summa finansiella poster		-686 363	-692 452
Resultat efter finansiella poster		-722 229	754 588
Årets resultat		-722 229	754 588



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

290 870 882

292 160 756

Summa materiella anläggningstillgångar

290 870 882

292 160 756

Summa anläggningstillgångar

290 870 882

292 160 756

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

98 410

Övriga fordringar

8

967 696

571 731

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

1 004 860

586 019

Summa kortfristiga fordringar

1 972 556

1 256 160

Kassa och bank

Kassa och bank

0

1 017 016

Summa kassa och bank

0

1 017 016

Summa omsättningstillgångar

1 972 556

2 273 176

SUMMA TILLGÅNGAR

292 843 438

294 433 932

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	240 000 000	240 000 000
Uppskrivningsfond	3 603 370	3 603 370
Fond för yttre underhåll	1 369 575	1 041 000
Summa bundet eget kapital	244 972 945	244 644 370

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 447 790	-6 873 804
Årets resultat	-722 229	754 589
Summa fritt eget kapital	-7 170 019	-6 119 215
Summa eget kapital	237 802 926	238 525 155

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	52 475 000	54 375 000
Summa långfristiga skulder		52 475 000	54 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	900 000	225 000
Förskott från entreprenör		125 631	200 623
Leverantörsskulder		545 800	153 556
Skatteskulder		295 826	289 068
Övriga skulder		0	3 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	698 255	662 180
Summa kortfristiga skulder		2 565 512	1 533 777

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

292 843 438

294 433 932

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-722 229	754 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 289 874	1 289 874
Förändring skatteskuld/fordran		6 758	7 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		574 403	2 051 983
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		98 410	-15 314
Förändring av kortfristiga fordringar		-337 198	-51 646
Förändring av leverantörsskulder		392 244	-1 569
Förändring av kortfristiga skulder		632 733	-718 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 360 592	1 265 018
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 900 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 900 000	-225 000
Årets kassaflöde		-539 408	1 040 018
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 399 974	359 955
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		860 566	1 399 973



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 075 493	4 072 134
P-plats och garage	71 600	56 800
Hysesintäkter övriga objekt	26 400	18 000
Avgifter andrahandsupplåtelse	60 419	61 520
	4 233 912	4 208 454

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Allframtidsförsäkring	915 367	674 602
Ersättning nyttjanderätt basnät	1 181	0
Övriga intäkter	0	739
	916 548	675 341

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	33 220	63 025
Trädgårdsskötsel	41 382	36 082
Kostnader i samband med städdagar	3 174	0
Städkostnader	80 625	91 350
Hyra av entrémattor	3 852	438
Snöröjning/sandning	30 515	27 369
Hiss besiktning	5 313	5 000
Hiss serviceavtal	18 718	14 968
Besiktningsskostnader	2 480	0
Reparationer	57 177	5 044
Hissreparationer	22 173	6 700
Planerat underhåll	1 956 954	251 425
Fastighetsel	125 409	126 118
Uppvärmning	730 270	742 655
Vatten och avlopp	199 673	111 390
Avfallshantering	89 468	90 805
Försäkringskostnader	52 137	53 279
Försäkringsersättningar	-800	-44 000
Förbrukningsinventarier	0	30 398
Förbrukningsmaterial	4 541	34 442
Övriga driftkostnader	1 832	0
	3 458 113	1 646 488

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	150 093	145 733
Fastighetsavgift ersättning från projektör enligt avtal	-74 992	-70 827
Porto	530	1 077
Kontorsmaterial	2 555	5 484
Föreningsgemensamma kostnader	3 713	9 706
Revisionsarvode	16 238	15 385
Ekonomisk förvaltning	104 500	99 785
Avgifter Bolagsverket	700	1 500
Konsultarvoden	82 750	115 512
Juridisk konsultation	0	2 813
Bygglovsavgifter	4 969	0
Övriga poster	3 987	1 347
	295 043	327 515



Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	117 250	136 500
Sociala avgifter på arvoden	26 046	35 557
Bilersättning	0	820
	143 296	172 877

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 987 390	128 987 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	128 987 390	128 987 390
Ingående avskrivningar byggnader	-7 739 244	-6 449 370
Årets avskrivningar byggnader	-1 289 874	-1 289 874
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 029 118	-7 739 244
Anskaffningsvärde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående värde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående redovisat värde	290 870 882	292 160 756
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	35 000 000
	137 000 000	116 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	107 130	144 773
Avräkningskonto förvaltare	860 566	382 958
Försäkringsfordringar	0	44 000
	967 696	571 731

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	171 229	0
Allframtidsförsäkring	765 765	525 000
Ekonomisk förvaltning	26 000	25 500
Fastighetsförsäkring	37 391	35 519
Aktivitetshyra	1 500	0
Övrigt	2 975	0
	1 004 860	586 019

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek, stibor 3 mån	0,508	2020-12-30	20 500 000	21 500 000
Stadshypotek	1,31	2022-12-30	14 875 000	15 100 000
Stadshypotek	2,0	2025-12-30	18 000 000	18 000 000
			53 375 000	54 600 000

Kortfristig del av långfristig skuld	900 000	225 000
--------------------------------------	---------	---------

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	0	1 057
Styrelsearvoden	136 500	113 167
Sociala avgifter	42 888	39 197
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	9 264	12 697
Fjärrvärme	96 482	105 172
Avfallskostnader	9 000	7 190
Vatten- och avlopp	17 000	28 930
Städning	7 375	7 375
Förutbetalda avgifter och hyror	364 747	332 395
	698 256	662 180

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000
	150 000 000	150 000 000

Lidingö den 13 maj 2020


Hans Persson


Karl-Gustav Pettersson


Paulina Pilati


Joakim Höglund


Aina Mattsson


Hampus Edler


Susanna Darenberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2020


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lidingöfyren

Org.nr 769616-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lidingöfyren för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

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 Lidingöfyren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2020-05-19



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor