

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lidingöfyren**

769616-9361

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Lidingöfyren, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett 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 24 februari 2020.

#### 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.

#### 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 markvärdet 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 2022.

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. Fr.o.m. 2020-12-15 med S:t Eriks Hiss AB.  
Hissbesiktningar görs av HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB.  
Fjärrvärmeavtal, Stockholm Exergi.  
Elavtal, Fortum.  
Vatten- och renhållningsavtal, Lidingö stad.  
Kabel-TV, Telenor.  
Bredband och telefoni, Ownit.  
Parkeringsövervakning, Aimo.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 januari 2012.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 671 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 14 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter                      Susanna Darenberg  
   Hans Persson  
   Hampus Edler  
   Karl-Gustav Pettersson  
   Aina Mattsson  
   Joakim Höglund

Suppleant                      Yvonne Battello

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter                      Susanna Darenberg (under perioden 14/6-2020 - 28/1-2021)  
   Hans Persson  
   Hampus Edler (avgått)  
   Karl-Gustav Pettersson  
   Aina Mattsson  
   Marie Nilseng (avgått)

Suppleant                      José Kimenga

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft 11(12) protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff                      Feiff Revision AB

Valberedning

Kjell Arnberg                      under perioden juni - november 2020  
Marianne Gloudemans  
Paulina Pilati

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under årets sista dagar har vi amorterat ner våra lån med 800 000 kr.

Under hösten ordnades en städdag med bra uppslutning. Vi städade upp bland cyklarna i gemensamma cykelförråd samt räfsade löv och grenar på innergården. Efter utfört arbete samlades vi på Pizzeria Toscana för att äta en pizzaslice tillsammans samt ta ett glas vin/läsk.

Under hösten 2020 togs de två almarna på vår innergård ned och forslades bort pga. almsjuka. Vi har istället planterat en ny lind samt gjort i ordning för en julgran. Julen 2020 hade vi en julgran med belysning från lucia fram till trettondagsafton.

Årsskiftet 2020/2021 ansökte vi om bygglov för byte av fönster mot innergård som är planerat att genomföras 2022.

Vi har skickat ut en enkät för att samla in intresse gällande byggnation av extra förrådsutrymmen för uthyrning i ett av våra källarutrymmen. Intresset var svalt, därför lades detta projekt ned.

*Väsentliga händelser efter bokslutsåret*

Vi har satt ett nytt lås i källaren under Agavägen 4 och in mot våra källarutrymmen för att minska möjligheten att ta sig inifrån grannfastigheten. Under perioden 2021-02 till 2021-05 har vi utsett en ordningsansvarig som bor i port 12 som går en rond varje vecka för att kontrollera att dörrar är stängda, skräp eller möbler inte står i gemensamma utrymmen och att informationslappar sitter kvar.

Vi har gjort ett antal värmemätningar i lägenheter då det kommit in mycket klagomål gällande inomhustemperaturen. Mätningarna påvisade inget fel. Vi har ändå höjt temperaturen vid ett tillfälle som gav gott resultat. Fastums tekniska förvaltning har varit på plats och säkerställt att undercentralen är korrekt inställd.

Vi har under februari 2021 ingått ett gruppavtal med bredbandsleverantören Ownit. Varje hushåll får därmed 1000Mbit bredband. På hyresavin tillkommer därför en avgift på 109 kr/mån fr.o.m. 1 april 2021.

Vi har påbörjat att se över möjligheterna för att möjliggöra sortering av matavfall. Detta i samarbete med grannfastigheten Vindbrädan.

Anticimex har vid ett par tillfällen placerat ut lådor med råttgift för att minska antal råttor som gärna kommer när återvinningscentralen vid Larsbergs torg inte är ordentligt renhållen. Vi har även haft leverantören Fixit ute för att plocka ner några fågelbon i träd på vår innergård.

Vid årsskiftet 2020/2021 var 11 lägenheter uthyrda i andra hand - en nivå som vi legat på de senaste åren.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 162 medlemmar. Under året har 30 medlemmar tillträtt samt 26 medlemmar utträtt ur föreningen vid 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning*	4 355	4 235	4 208	4 223
Resultat efter finansiella poster	563	-722	755	-716
Soliditet (%)	81,77	81,20	81,01	80,71
Resultat exkl avskrivningar	1 853	568	2 044	574
Fastighetslån per kvm, kr	8 220	8 526	8 722	8 866
Årsavgift per kvm, kr	671	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	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000 000	3 603 370	1 369 575	-6 447 791	-722 229	237 802 925
Uppl av uppskrivningsfond		-38 334		38 334		0
Disposition av föregående års resultat:			137 000	-859 229	722 229	0
Årets resultat					563 115	563 115
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>240 000 000</b>	<b>3 565 036</b>	<b>1 506 575</b>	<b>-7 268 686</b>	<b>563 115</b>	<b>238 366 040</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 268 685
årets vinst	563 115
	<b>-6 705 570</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	137 000
ianspråktas ur underhållsfonden	-495 718
i ny räkning överföres	-6 346 852
	<b>-6 705 570</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 355 048	4 233 911
Övriga rörelseintäkter	3	526 207	916 549
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 881 255</b>	<b>5 150 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 985 118	-3 458 113
Övriga externa kostnader	5	-246 396	-295 043
Personalkostnader	6	-140 191	-143 296
Avskrivningar		-1 289 874	-1 289 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 661 579</b>	<b>-5 186 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 219 676</b>	<b>-35 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 092	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 653	-686 363
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-656 561</b>	<b>-686 363</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>563 115</b>	<b>-722 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>563 115</b>	<b>-722 229</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	289 581 008	290 870 882
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>289 581 008</b>	<b>290 870 882</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>289 581 008</b>	<b>290 870 882</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 333 668	967 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	585 154	1 004 860
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 918 822</b>	<b>1 972 556</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 093	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 093</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 922 914</b>	<b>1 972 556</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>291 503 922</b>	<b>292 843 438</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 000 000	240 000 000
Uppskrivningsfond		3 565 036	3 603 370
Fond för yttre underhåll		1 506 575	1 369 575
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>245 071 611</b>	<b>244 972 945</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 268 685	-6 447 790
Årets resultat		563 115	-722 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 705 570</b>	<b>-7 170 019</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>238 366 041</b>	<b>237 802 926</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	31 075 000	52 475 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 075 000</b>	<b>52 475 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 385 000	900 000
Förskott från entreprenör		47 751	125 631
Leverantörsskulder		570 750	545 800
Skatteskulder		305 854	295 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	753 526	698 255
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 062 881</b>	<b>2 565 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>291 503 922</b>	<b>292 843 438</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		563 115	-722 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 289 874	1 289 874
Förändring skatteskuld/fordran		10 028	6 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 863 017</b>	<b>574 403</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	98 410
Förändring av kortfristiga fordringar		415 699	-337 198
Förändring av leverantörsskulder		24 950	392 244
Förändring av kortfristiga skulder		19 462 392	632 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 766 058</b>	<b>1 360 592</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-21 400 000	-1 900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21 400 000</b>	<b>-1 900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>366 058</b>	<b>-539 408</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		860 566	1 399 974
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 226 624</b>	<b>860 566</b>

## 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

	2020	2019
Årsavgifter	4 197 568	4 075 493
P-plats och garage	76 640	71 600
Hysesintäkter övriga objekt	28 250	26 400
Avgifter andrahandsupplåtelse	52 590	60 419
	<b>4 355 048</b>	<b>4 233 912</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Allframtidförsäkring	525 000	915 367
Ersättning nyttjanderätt basnät	1 207	1 181
	<b>526 207</b>	<b>916 548</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	31 001	33 220
Trädgårdsskötsel	49 977	41 382
Kostnader i samband med städdagar	857	3 174
Städkostnader	85 875	80 625
Hyra av entrémattor	4 005	3 852
Snöröjning/sandning	15 413	30 515
Hiss besiktning	5 469	5 313
Hiss serviceavtal	18 772	18 718
Besiktningkostnader	0	2 480
Reparationer	129 330	57 177
Hissreparationer	4 407	22 173
Trädgård och utemiljö	25 798	0
Planerat underhåll	495 718	1 956 954
Fastighetsel	111 521	125 409
Uppvärmning	694 073	730 270
Vatten och avlopp	171 581	199 673
Avfallshantering	37 851	89 468
Försäkringskostnader	55 993	52 137
Självrisker	1 800	0
Försäkringsersättningar	0	-800
Förbrukningsinventarier	5 461	0
Förbrukningsmaterial	31 216	4 541
Övriga driftkostnader	9 000	1 832
	<b>1 985 118</b>	<b>3 458 113</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	155 761	150 093
Fastighetsavgift ersättning från projektör enligt avtal	-77 880	-74 992
Hemsida	3 000	0
Porto	880	530
Kontorsmaterial	1 198	2 555
Föreningsgemensamma kostnader	3 925	3 713
Revisionsarvode	14 063	16 238
Ekonomisk förvaltning	104 000	104 500
Avgifter Bolagsverket	1 500	700
Konsultarvoden	22 000	82 750
Juridisk konsultation	16 188	0
Bygglovsavgifter	0	4 969
Övriga poster	1 762	3 987
	<b>246 397</b>	<b>295 043</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvode	116 000	117 250
Sociala avgifter på arvoden	20 114	26 046
Bilersättning	177	0
Utbildning kurs/konf/seminarie	3 900	0
	<b>140 191</b>	<b>143 296</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 987 390	128 987 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>128 987 390</b>	<b>128 987 390</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-9 029 118	-7 739 244
Årets avskrivningar byggnader	-1 289 874	-1 289 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-10 318 992</b>	<b>-9 029 118</b>
Anskaffningsvärde mark	170 912 610	170 912 610
<b>Utgående värde mark</b>	<b>170 912 610</b>	<b>170 912 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>289 581 008</b>	<b>290 870 882</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	<b>137 000 000</b>	<b>137 000 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	111 137	107 130
Avräkningskonto förvaltare	1 222 531	860 566
	<b>1 333 668</b>	<b>967 696</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	171 229
Allframtidförsäkring	525 000	765 765
Ekonomisk förvaltning	22 950	26 000
Fastighetsförsäkring	37 204	37 391
Aktivitetshyra	0	1 500
Övrigt	0	2 975
	<b>585 154</b>	<b>1 004 860</b>

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,36	2021-12-30	19 485 000	0
Stadshypotek, stibor 3mån			0	20 500 000
Stadshypotek	1,31	2022-12-30	13 975 000	14 875 000
Stadshypotek	2,0	2025-12-30	18 000 000	18 000 000
			<b>51 460 000</b>	<b>53 375 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	20 385 000	900 000
--------------------------------------	------------	---------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 900 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 19 485 000 kr

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	390	0
Styrelsearvoden	136 500	136 500
Sociala avgifter	42 888	42 888
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	11 188	9 264
Fjärrvärme	87 046	96 482
Avfallskostnader	9 000	9 000
Vatten- och avlopp	17 000	17 000
Städning	7 500	7 375
Snöröjning	1 663	0
Förutbetalda avgifter och hyror	395 771	364 747
Fastighetsskötsel	5 062	0
Trädgårdsskötsel	15 519	0
Trivselåtgärder	9 000	0
	<b>753 527</b>	<b>698 256</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>


Lidingö 2021-05-03

  
Hans Persson

  
Karl-Gustav Pettersson

  
Aina Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

  
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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 2021-05-03



---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

