

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Lyran 12**

716419-9817

Räkenskapsåret

2019

# Verksamhetsberättelse

## Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

### **Året i korthet**

Styrelsens fokus under året har varit inriktat på bl.a. slutföra OVK, för restaurangerna samt fortsatt arbete med underhållsplanen och löpande reparationer

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Lyran 12 och byggår är 1932. Adressen är Styrmansgatan 57. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 lägenheter, varav 1 för närvarande är hyresrätt och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 3 709 kvm, boytan uppgår till 2 708 kvm (bostadsrättsyta 2 655 kvm och hyresrättsyta 53 kvm) och lokalytan till 795 kvm. Tomtarealen är 706 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 28 st lägenheterna är som följer:

<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>	<b>5 rok</b>	<b>&gt;5 rok</b>
0 st	8 st	5 st	12 st	3 st	0 st

## Lokaler

De två lokalerna i gatuplan är uthyrda till två restauratörer restaurang East India samt Restaurang Lo Scudetto som bytt ägare under våren 2020. I källarplanet uthyrs 5 garageplatser.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Trygg Hansa*. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Tiveds fastighetsservice AB.

## Genomförda åtgärder under året

Under verksamhetsåret slutfördes arbetet med OVK dvs. obligatorisk ventilationskontroll i restaurangerna.

Fönsterrenovering av samtliga fönster genomfördes våren 2019. Energideklaration genomfördes april 2019. Byte av armatur, cykelrum och garage. Skymningsrelä entrélykta samt gårdsbelysning. Åtgärdat soprum East India samt höjning av demolerad skorsten.

## Planerade åtgärder/underhåll

Installation av radiatorventiler har skjutits på framtiden då pumprum och källare måste prioriteras. Långsiktig lösning för pumprummet samt rengöring pumprum. Rengöring av ventilation källare. Målning källare samt garage. Ramp för rullstol, rullator och barnvagn.



## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året och ingen ny höjning är planerad för 2020. Avgifterna förändrades senast 2017-01-01 genom en höjning med 6%.

En begränsad hyreshöjning av garageplatserna har överenskommit från och med kvartal fyra 2020.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas yta. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

### Finansiering

Ett av lånen har en bindningstid på 10 år (5 år kvar) och två har bindningstid på fem år (varav ett löper ut i år) och övrigt lån löper med rörlig ränta. Se not 13.

Styrelsen avsikt har varit att öka amorteringarna förutsatt att föreningens likviditet bedöms kunna klara att täcka planerat underhåll. Under 2020 kommer amorteringar begränsas ur försiktighetssynpunkt pga. Corona krisen.

### Taxeringsvärde och fastighetsskatter

Fastighetens taxeringsvärde är 118 800 000 kr fördelat på mark 82 400 000 kr och byggnad 36 400 000 kr.

Taxeringsvärdet bestäms var tredje år av Skatteverket och skall uppgå till 75% av ett uppskattat marknadsvärde för ett hyreshus, detta är ett väldigt generellt mått med stora variationer men det skulle ge fastigheten ett marknadsvärde runt 158 400 000 kr.

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Övrigt

Effekter av aktuellt regelverk för redovisning bör uppmärksammas. Årets resultat är inte helt enkelt att analysera. Not 8 i "Tilläggsupplysningar" ger mer information.

## Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	553	553	553	522
Hyror lokal kr / kvm lokalyta	1 772	1 825	1 738	1 707
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	832	840	821	791
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	107	107	102	98
Bankskuld kr / kvm byggnadsyta	6 093	6 201	6 282	6 309
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 512	8 663	8 738	8 813
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	19,0	25,2	25,4	25,7
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	74	74	74	65

(Bostadsrättsyta 2 655 kvm, lokalyta 795 kvm samt byggnadsyta 3709 kvm)

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta*

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

### *Hyror lokal kr / kvm lokalyta*

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

### *Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta*

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten.

### *Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta*

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

### *Bankskuld kr / kvm byggnadsyta*

Ger en bild av total belåning per kvadratmeter byggnadsyta.

### *Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta*

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

### *Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)*

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

### *Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta*

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Styrelsen för Brf Lyran 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

*Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Medlemsinformation

Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter. Vid årets början hade föreningen 35 medlemmar. Under året har 2 lägenheter bytt ägare och 5 medlemmar har därvid utträtt och 3 personer beviljats inträde med nytt medlemskap (förvärv av befintliga medlemmar). Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 33 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 073	3 115	3 046	2 935
Resultat efter finansiella poster	-387	293	-213	-399
Soliditet (%)	69	68	68	68

## Förändring av eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnin- g fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 175	6 943	2 405	7 199	-9 615	53 107
Förändring uppskrivningsfond				-40	40	0
Disposition av fg år res.			274		-274	0
Årets resultat					-387	-387
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 175</b>	<b>6 943</b>	<b>2 679</b>	<b>7 159</b>	<b>-10 236</b>	<b>52 720</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 849 381
årets förlust	-386 745
	<b>-10 236 126</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	356 400
i ny räkning överföres	-10 592 526
	<b>-10 236 126</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall skall avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>	1		
Årsavgifter och hyror		3 072 636	3 114 541
Övriga rörelseintäkter		11 653	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<b>3 084 289</b>	<b>3 114 541</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-2 291 157	-1 639 448
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-208 442	-216 758
Personalkostnader	7	-49 813	-41 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-397 660	-397 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 947 072</b>	<b>-2 295 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>137 217</b>	<b>818 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-523 962	-525 456
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-386 745</b>	<b>293 248</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-386 745</b>	<b>293 248</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	74 360 719	74 758 379
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		766 745	655 194
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	1 570 819	2 246 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 940	48 840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 390 504</b>	<b>2 950 100</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		75 296	75 596
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 465 800</b>	<b>3 025 696</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 826 519</b>	<b>77 784 075</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		53 117 915	53 117 915
Fond för yttre underhåll		2 678 262	2 404 662
Uppskrivningsfond		7 159 770	7 199 270
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 955 947</b>	<b>62 721 847</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 849 381	-9 908 529
Årets resultat		-386 745	293 248
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 236 126</b>	<b>-9 615 281</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 719 821</b>	<b>53 106 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	17 900 000	20 900 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 700 000	2 100 000
Leverantörsskulder		288 281	513 948
Skatteskulder		26 418	1 961
Övriga skulder		318 118	318 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	873 881	842 952
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 206 698</b>	<b>3 777 509</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 826 519</b>	<b>77 784 075</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	0,5% / 200 år
Uppskrivning fastighet	0,5% / 200 år
Fastighetsförbättringar	0,5-4% / 25-200 år
Inventarier	10% / 10 år

#### Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter	1 469 328	1 469 328
Hyror bostäder	63 566	63 566
Hyror lokaler	1 409 035	1 450 986
Hyror parkering/garage	103 500	108 000
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	3 256	2 730
Kommunikation	18 900	18 900
Fakturerade kostnader	5 019	1 000
Övriga intäkter (kostnadsersättning spolning)	11 653	0
Öreavrundning	31	30
	<b>3 084 288</b>	<b>3 114 540</b>

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	3 296
Fastighetsskötsel entreprenad	56 628	56 628
Städning	37 866	51 289
Snöröjning	14 762	12 856
Störningjour och larm	5 503	5 242
Hiss	11 011	16 035
Kontroll -Tillsynsavgift	12 675	6 982
Sotning	17 152	0
Fastighetsmaterial	5 874	2 482
Serviceavtal	13 645	10 769
	<b>175 116</b>	<b>165 579</b>

### Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation lokaler	53 671	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	6 740
Reparation lås	266	1 742
Reparation tvättstuga	3 610	2 010
Reparation VVS	10 792	22 379
Reparation ventilation	5 387	11 858
Reparation elinstallationer	6 456	12 676
Reparation hiss	18 434	25 735
Reparation fönster	7 144	5 445
Reparation gård	0	4 337
Konsultarvode reparation och underhåll	26 350	16 940
Teknisk förvaltning	4 628	0
Reparation portar	7 272	0
Öresutjämning	0	-1
	<b>144 010</b>	<b>109 861</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll elinstallationer	30 796	0
Periodiskt underhåll stammar	0	159 366
Periodiskt underhåll ventilation	20 255	0
Periodiskt underhåll installationer	0	9 075
Periodiskt underhåll portar lås och ingångspartier	0	24 926
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	34 450
Periodiskt underhåll fönster	786 785	0
	<b>837 836</b>	<b>227 817</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	61 074	62 368
Uppvärmning	606 232	644 176
Vattenkostnader	153 290	150 317
Sophämtning, sopsug, grovsopor	31 092	30 105
Försäkring	64 027	53 110
Kommunikation (TV, Tele, IT)	31 924	36 679
Fastighetsskatt	186 556	159 436
	<b>1 134 195</b>	<b>1 136 191</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	55 817	53 129
Revisionsarvode (extern)	24 795	21 687
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	3 256	2 730
Juridiskt biträde	99 412	120 141
Möteskostnader styrelse och stämma	13 540	8 148
Föreningsavgifter	5 005	4 941
Övriga förvaltningskostnader	6 616	5 983
Öresutjämning	1	-1
	<b>208 442</b>	<b>216 758</b>

### Not 7 Personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

	2019	2018
Styrelsearvoden utbetalda	34 000	34 000
Sociala avgifter utbetalda arvoden	6 864	7 971
Justering reserverat upplupet arvode	4 300	0
Justering reserverat upplupna sociala avgifter	4 649	0
	<b>49 813</b>	<b>41 971</b>

### Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	-386 745	293 248
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	397 660	397 660
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	837 836	227 817
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>848 751</b>	<b>918 725</b>

Byggnadsytan är 3 709 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 229 kr/kvm (248 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 122 880	72 122 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 122 880</b>	<b>72 122 880</b>
Ingående avskrivningar	-4 563 771	-4 205 611
Årets avskrivningar	-358 160	-358 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 921 931</b>	<b>-4 563 771</b>
Ingående uppskrivningar	7 900 000	7 900 000
Ingående avskrivningar	-700 730	-661 230
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-39 500	-39 500
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 159 770</b>	<b>7 199 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 360 719</b>	<b>74 758 379</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 400 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	82 400 000	55 200 000
	<b>118 800 000</b>	<b>91 200 000</b>
Bokfört värde mark	25 795 907	25 795 907
	<b>25 795 907</b>	<b>25 795 907</b>

### Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	13 808	157 566
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 557 011	2 088 500
	<b>1 570 819</b>	<b>2 246 066</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg Hansa	39 339	35 927
Com Hem	7 585	7 410
Securitas	5 764	5 503
Svensk störningsjour	252	0
	<b>52 940</b>	<b>48 840</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 900 000	12 900 000
	<b>12 900 000</b>	<b>12 900 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	2,77	2025-07-28	12 900 000	12 900 000
SEB	2,06	2020-12-28	4 400 000	4 500 000
SEB	1,62	2022-11-28	3 600 000	3 600 000
SEB	0,66	2021-06-28	1 700 000	2 000 000
			<b>22 600 000</b>	<b>23 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 700 000	2 100 000

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revision	12 000	12 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	44 683	35 734
Räntor	3 207	2 262
Aviserade avgifter kvartal 1 för 2020	810 799	792 958
Söderkyl	3 192	0
	<b>873 881</b>	<b>842 954</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

COVID-19 virusets spridning är en risk men med hög osäkerhet i vilken utsträckning det kommer att påverka föreningen.

Beslut har fattats att ta upp ett lån på 2 mkr som buffert för oförutsedda kostnader och intäktsbortfall med anledning av Covid-19.

Styrelsen följer restauranghyresgästernas verksamhet och de stödåtgärder som staten har initierat för att stötta bl.a. restaurangbranschen. Föreningen kan komma att överenskomma med restaurangerna om hyreslättnader för innevarande kvartal.

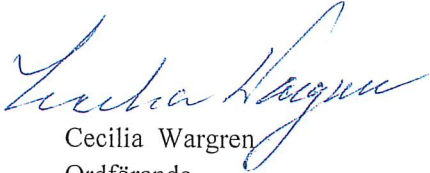
Överenskommelse har träffats om att höja garagehyrorna from 2020-09-01.

### Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	37 819 000	37 819 000
	<b>37 819 000</b>	<b>37 819 000</b>



Stockholm 2020-04-15




Cecilia Wargren  
Ordförande



Richard Björklund

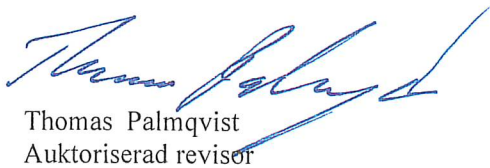


Luis Abascal



David Holme

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyran 12  
Org.nr. 716419-9817

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyran 12 för år 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 31 december 2019 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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.

## **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 Bostadsrättsföreningen Lyran 12 för år 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 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, tillämpliga delar av 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 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.

Stockholm den 12/5-2020



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor