

Årsredovisning

för

Brf Lyran 12

716419-9817

Räkenskapsåret

2020

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 att hålla nere kostnaderna för föreningen med anledning av den osäkerhet som pågående pandemi förorsakat. Löpande reparationer har utförts förutsatt att tydligt behov förelagat. Inplanerat underhåll i början av 2020 genomfördes enligt plan. Diskussioner har löpande förts med föreningens lokalhyresgäster Lo Scudetto samt East India beträffande deras ekonomiska läge.

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:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
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 början av verksamhetsåret innan pandemin bröt ut påbörjades renovering och rengöring av pumprummet jämte installation av ny pump. I samband med detta rengjordes ventilationen i källaren samt ommålning av källare och garage.

Ramp för rullstol, rullator och barnvagn har installerats i entrén. Hissarna har rengjorts.

Två av föreningens grannfastigheter framförde klagomål till Miljöförvaltningen avseende hög ljudnivå från fläktsystem i gårdshuset samt skorsten. En utredning genomfördes. Bullernivån har åtgärdats och är godkänd av Miljöförvaltningen.

Torktumlare är bytt i tvättstugan.

Ordningsregler inför byggnation och renovering är ändrade.

Planerade åtgärder/underhåll

Styrelsens andemening är att under pandemin hålla nere kostnaderna för föreningen så långt som möjligt och enbart åtgärda löpande reparationer.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1987-08-10. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2000-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13. Fastigheten förvärvades 2001.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter och suppleanter väljs på 1 år.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Cecilia Wargren	Ordförande
Luis Abascal	Ledamot
Richard Björklund	Ledamot
David Holme	Ledamot
Marcus Åberg	Styrelsesuppleant

Revisorer

Thomas Palmqvist	Auktoriserad revisor, BDO
------------------	---------------------------

Valberedning

Anders Ek	Sammankallande
Torbjörn Ulf	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 7 protokollförda sammanträden samt tre per capsulam beslut. Årsstämman hölls 2020-06-09

Avtal

Hyresavtalet med restauratörerna löper t o m 2024-06-30 respektive 2024-12-31.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året och ingen ny höjning är planerad för 2021. 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

Föreningens fyra äldre lån löper med bindningstider mellan ett och tio år. Ett nytt lån har tagits upp under 2020 som har en bindningstid på två år. Medlen från det senare lånet utgör en likviditetsreserv om något extraordinärt skulle inträffa.

Styrelsen har under alla år haft som avsikt att öka amorteringarna. Pandemin påverkan på restaurangbranschen medförde dock osäkerhet beträffande lokalhyresgästernas hyresbetalningar. Utifrån rådande läge tog därför styrelsen beslut om att göra uppehåll i amorteringarna samt ta upp ett lån på två miljoner kronor för eventuella oförutsedda händelser. Styrelsens mening är att detta lån skall återbetalas vid bindningstidens slut.

Hyresgästerna har fått en nedsättning av hyran med 50 % (ca 200 tkr) under tre månader enligt det stödpaket som regeringen gick ut med våren 2020. Detta har inneburit för föreningen att vi har via länsstyrelsen fått tillbaka 25% (ca 100 tkr) och netto fått stå för 25% (ca 100 tkr).

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 2020 har varit 1 429 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.

Styrelsen för Brf Lyran 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har lokalhyresgästerna ansökt om nedsättning av lokalhyran på grund av effekterna av Covid-19. Styrelsen beslutade att bevilja hyresnedsättning med 50% motsvarande ca 200 tkr och har sedermera ansökt om och fått utbetalt stöd för lokalhyresnedsättning från staten med 25% motsvarande ca 100 tkr. I övrigt har hyresgäster och medlemmar betalat sina hyror och avgifter i god ordning.

Medlemsinformation

Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter. Vid årets början hade föreningen 33 medlemmar. Under året har 1 överläelse med tillträde skett och 1 medlem har därvid utträtt och 1 person beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 33 medlemmar.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 052	3 073	3 115	3 046	2 935
Resultat efter fin. poster (tkr)	-230	-387	293	-213	-399
Soliditet (%)	67	69	68	68	68
✓ Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	553	553	553	553	522
Lokalhyror / kvm lokalyta (kr)	1 862	1 772	1 825	1 738	1 707
Drift och förvaltning / kvm byggnadsyta (kr)	489	461	450	413	561
Avskrivningar / kvm byggnadsyta (kr)	107	107	107	102	98
Bankskuld / kvm byggnadsyta (kr)	6 612	6 093	6 201	6 282	6 309
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	9 237	8 512	8 663	8 738	8 813
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	21	19	25	25	26
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta (kr)	218	229	248	274	97
Underhållsöverskott (tkr)	808	849	919	1 017	359

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

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

Förändring av eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Uppskrivn. fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 175	6 943	2 678	7 160	-10 236	52 720
Förändring uppskrivningsfond				-40	40	0
Disposition av fg år res.			356		-356	0
Justering				40	-40	0
Årets resultat					-230	-230
Belopp vid årets utgång	46 175	6 943	3 034	7 160	-10 822	52 490

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 592 526
årets förlust	-229 867
	-10 822 393
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	356 400
nyttjas från yttre fond	-640 579
i ny räkning överföres	-10 538 214
	-10 822 393

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.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm	1		
Årsavgifter och hyror		3 051 719	3 072 637
Övriga rörelseintäkter		98 668	11 653
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		3 150 387	3 084 290
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-2 093 594	-2 291 157
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-319 930	-208 442
Personalkostnader	7	-40 864	-49 813
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-397 660	-397 660
Summa rörelsekostnader		-2 852 048	-2 947 072
Rörelseresultat		298 339	137 218
Finansiella poster			
Räntekostnader		-528 206	-523 962
Resultat efter finansiella poster		-229 867	-386 744
Årets resultat	8	-229 867	-386 744

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 963 059	74 360 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		796 497	766 745
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	2 003 461	1 570 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 273	52 940
Summa kortfristiga fordringar		2 859 231	2 390 504
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 074 496	75 296
Summa omsättningstillgångar		4 933 727	2 465 800
SUMMA TILLGÅNGAR		78 896 786	76 826 519

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		53 117 915	53 117 915
Fond för yttre underhåll		3 034 662	2 678 262
Uppskrivningsfond	9	7 159 770	7 159 770
Summa bundet eget kapital		63 312 347	62 955 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 592 526	-9 849 381
Årets resultat		-229 867	-386 744
Summa fritt eget kapital		-10 822 393	-10 236 125
Summa eget kapital		52 489 954	52 719 822
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
Övriga skulder	13	22 875 000	17 900 000
Övriga skulder	13	350 000	0
Summa långfristiga skulder		23 225 000	17 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 650 000	4 700 000
Leverantörsskulder		285 910	288 281
Skatteskulder		39 734	26 418
Övriga skulder		311 026	318 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	895 162	873 880
Summa kortfristiga skulder		3 181 832	6 206 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 896 786	76 826 519

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

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader /kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Not 1 Föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 469 328	1 469 328
Hyror bostäder	67 228	63 566
Hyror lokaler	1 578 689	1 409 035
Lokalhyresnedsättning	-197 336	0
Lokalhyresstöd	98 668	0
Hyror parkering/garage	110 150	103 500
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	3 528	3 256
Kommunikation	18 900	18 900
Fakturerade kostnader	1 200	5 019
Övriga intäkter (kostnadsersättning spolning)	0	11 653
Öreavrundning	32	32
	3 150 387	3 084 289

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 671	0
Fastighetsskötsel entreprenad	56 628	56 628
Städning	32 205	37 866
Snöröjning	6 050	14 762
Störningjour och larm	5 764	5 503
Hiss	11 266	11 011
Kontroll -Tillsynsavgift	10 800	12 675
Sotning	5 501	17 152
Fastighetsmaterial	5 703	5 874
Serviceavtal	13 916	13 645
	151 504	175 116

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation byggnad	7 003	0
Reparation lokaler	10 710	53 671
Reparation lås	6 530	266
Reparation tvättstuga	1 887	3 610
Reparation VVS	13 584	10 792
Reparation ventilation	51 901	5 387
Reparation elinstallationer	13 545	6 456
Reparation hiss	17 877	18 434
Reparation fönster	0	7 144
Konsultarvode reparation och underhåll	35 535	26 350
Teknisk förvaltning	0	4 628
Reparation portar	3 890	7 272
Reparation utemiljö	5 631	0
Skadegörelse	3 509	0
Öresutjämning	1	0
	171 603	144 010

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	478 773	0
Periodiskt underhåll lokaler	12 147	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	30 796
Periodiskt underhåll ventilation	9 662	20 255
Periodiskt underhåll installationer (pumpgrop, kamera)	136 856	0
Periodiskt underhåll fönster	0	786 785
Periodiskt underhåll garage/bilplats	3 141	0
	640 579	837 836

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	49 032	61 074
Uppvärmning	561 490	606 232
Vattenkostnader	194 524	153 290
Sophämtning, sopsug, grovsopor	32 305	31 092
Försäkring	71 790	64 027
Kommunikation (TV, Tele, IT)	32 755	31 924
Fastighetsskatt	188 012	186 556
	1 129 908	1 134 195

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	60 029	55 817
Revisionsarvode (extern)	21 954	24 795
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	3 528	3 256
Juridiskt biträde	206 291	99 412
Möteskostnader styrelse och stämma	17 980	13 540
Föreningsavgifter	5 046	5 005
Övriga förvaltningskostnader	5 101	6 616
Öresutjämning		1
	319 929	208 442

Not 7 Personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

	2020	2019
Styrelsearvoden utbetalda	34 000	34 000
Sociala avgifter utbetalda arvoden	6 864	6 864
Justering reserverat upplupet arvode	0	4 300
Justering reserverat upplupna sociala avgifter	0	4 649
	40 864	49 813

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan 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.

	2020	2019
Årets resultat	-229 867	-386 744
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	397 660	397 660
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	640 579	837 836
Underhållsöverskott	808 372	848 752

Byggnadsytan är 3 709 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 218 kr/kvm (229 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 122 880	72 122 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 122 880	72 122 880
Ingående avskrivningar	-4 921 931	-4 563 771
Årets avskrivningar	-358 160	-358 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 280 091	-4 921 931
Ingående uppskrivningar	7 900 000	7 900 000
Ingående avskrivningar	-740 230	-700 730
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-39 500	-39 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 120 270	7 159 770
Utgående redovisat värde	73 963 059	74 360 719
Taxeringsvärden byggnader	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärden mark	82 400 000	82 400 000
	118 800 000	118 800 000
Bokfört värde mark	25 795 907	25 795 907
	25 795 907	25 795 907

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	29	13 808
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 653 432	1 557 011
Deposition på klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	350 000	0
	2 003 461	1 570 819

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg Hansa	45 432	39 339
Com Hem	7 644	7 585
Securitas	5 939	5 764
Svensk störningsjour	258	252
	59 273	52 940

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 725 000	12 900 000
	4 725 000	12 900 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	2,77	2025-07-28	12 900 000	12 900 000
SEB	1,17	2030-12-28	4 375 000	4 400 000
SEB	1,62	2022-11-28	3 600 000	3 600 000
SEB	0,54	2021-06-28	1 650 000	1 700 000
SEB	0,67	2022-05-28	2 000 000	0
Deposition lokalhyresgäst			350 000	0
			24 875 000	22 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 650 000	4 700 000

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numera att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt.

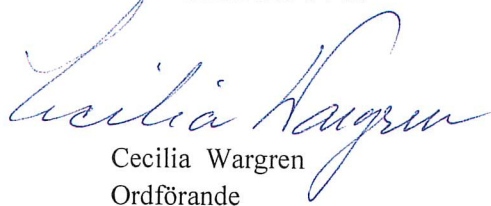
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Revision	12 000	12 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	44 682	44 683
Räntor	4 437	3 207
Aviserade avgifter kvartal 1 för 2021	815 701	810 799
Övrigt	18 342	3 192
	895 162	873 881


Not 15 Ställda säkerheter

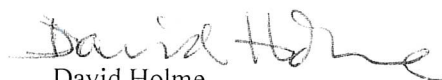
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	37 819 000	37 819 000
	37 819 000	37 819 000

Stockholm 2021-04-15

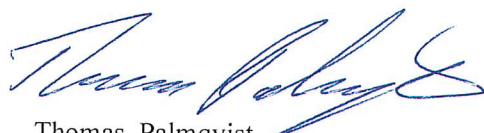

Cecilia Wargren
Ordförande


Richard Björklund


Luis Abascal


David Holme

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11


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 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 31 december 2020 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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:

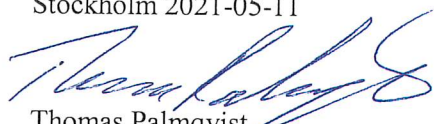
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 2021-05-11



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor