

Årsredovisning för
Brf Lyran nr 15
702002-8929

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran nr 15, 702002-8929, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen och förvaltning

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Pher Widén	Ordförande
Petter Rindforth	Ledamot
Per-Anders Emilson	Ledamot
Lars Nordlander	Ledamot
Nils Masgård	Suppleant (avflyttat under 2019)
Camilla Tomaszewski	Suppeant
Martin Stampe	Suppleant

Föreningens revisor är:

Åsa Thelin, Mazars AB.

Valberedningen har bestått av:

Gunnar Wahlgren och Maria Scher.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden. Jämte protokoll fört vid föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte.

Föreningen har inga anställda. Arvoden till styrelsen har utgått med kronor 32 000.

Den administrativa förvaltningen har skötts av Pär Nilsmo i Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och den tekniska förvaltningen har utförts av Johan Skeppström vid Skeppströms Byggnads AB. Fastighetsskötsel genomförs av Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och städningen av Top Finish. Andra samarbetspartners är Bergs Lås och Karlaplans Plåt.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten kv. Lyran 15 i Oscars församling i Stockholm (Linnégatan 65, 67/Styrmansgatan 47, 47 A och 49).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvars-försäkring för styrelsen ingår. Föreningen har även med Trygg Hansa tecknat bostadsrättsförsäkringstillägg för samtliga bostadsrätter i föreningen, lokalbostadsrätterna har inte detta tillägg. Styrelsen har företagit sin årliga besiktning av föreningens fastigheter samt inventerat dess övriga tillgångar.

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar per den 31 december 2019 uppgår till 87 personer.

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under året

2019 års bokslut innebar ett bokföringsmässigt underskott på ca 88 tusen kronor för föreningens verksamhet. Föreningen har en god likviditet och kassaflöde. Detta beror främst av att styrelsen valt att när de pågående underhållsprojekten (främst värme- och ventilation) är slutförda så kommer de att aktiveras i balansräkningen och falla ut som avskrivningar. De nedlagda kostnaderna för dessa är förnärvarande 931 tkr. Vintern 2018 har varit mild och inneburit lägre värmekostnader, reparationer och snöskottningskostnader för föreningen.

Under 2019 har en försäkringsskada (vattenskada) uppstått i föreningens fastigheter. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med fortsatt acceptabel premie och bibehållna goda villkor, bland annat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga bostadsrätter i föreningen, vilket innebär att bostadsrättshavarna inte behöver teckna en separat sådan i sin hemförsäkring.

För närvarande ser styrelsen inget behov av en höjning av avgifterna som ju varit oförändrade i 5 år. Styrelsen försäkrar att vi fortsatt prioriterar så låga avgifter som möjligt för medlemmarna men samtidigt har styrelsen skyldighet att säkerställa föreningens långsiktigt sunda ekonomi, gott fastighetsunderhåll och god och hållbar boendemiljö för föreningens medlemmar.

Styrelsen är extra glada för det engagemang och arbete som medlemmarna lagt ned i gårdsstädning och vård av gården. För att öka gårdens användbarhet och trivsel har föreningen tecknat avtal med Stadsträdgården om skötsel av plantering och gårdsytor. Framåt kommer även cykelförvaring på gården att uppmärksammas. Ett nytt träd planteras under 2019.

Styrelsen arbetar vidare med vidtagande av åtgärder enligt underhållsplan för föreningens fastigheter. Föreningen genomförde under 2019 följande åtgärder:

Utvändig Målning av fönster/karmar och byte av tätningslister genomfördes av Bröderna Siljendahls Måleri under sommaren/hösten. Tyvärr fick inte målarna tillträde till samtliga bostadsrätter varför en komplettering kommer att genomföras under 2020. Det är oundgängligen nödvändigt att målarna då får tillträdet till berörda bostadsrätter. Berörda bostadsrättshavare kommer att aviseras i god tid. Får då inte föreningen tillträde kommer föreningen med stöd av stadgar och Bostadsrättslagen via låssmed bereda sig tillträde för att kunna utföra dessa nödvändiga underhållsarbeten. Kostnaden för låssmed kommer att faktureras Bostadsrättshavaren.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes med gott resultat. Rengöring av ventilationskanaler genomförs löpande av Bo Bra. Vissa felaktiga fläktar i kök och badrum tas då bort (utsugsfläktar i kök och badrum får ej användas, enbart kolfilterfläktar får användas).

Radonmätning har genomförts i föreningen. Inga värden över tillåtna gränsvärden har då upptäckts, utan långt under dessa.

Avloppstamspolning i föreningens bostadsrätter har genomförts av Avloppsteknik Svenska AB. Vertikala huvudstammar har spolats. Bostadsrätternas köks- och badrumsstammar har spolats. Avloppsteknik redogjorde för resultatet av genomförd stamspolning. Tänk på att inte använda kemiska avloppsrensingsprodukter, i toaletter får endast toalettpapper och det som kommer från kroppen spolas ner

- Resultatet blev att ca 50kg smuts per lägenhet rensades i avloppsrören.
- Föreningen har nu en garanti tid på 5 år för vertikala stammar och 2 år för horisontella stammar gällande stopp och dåligt flöde.
- Skriftlig dokumentation överlämnades.
- Det konstaterades att man inte hade fått tillträde till 6 lägenheter.
- Med anledning av detta kommer ett uppsamlingsheat att genomföras 2020 då inspektion sker och stammar spolas.
- Förutom dessa lägenheter så kommer även tvättstuga och soprum att spolas.
- Avloppsteknik planerar att göra nästa kontroll av avloppsrören 2024-2025.

Glädjande nog är föreningens avloppstammar av god kvalitet (godstjocklek har kontrollerats med ultraljud och stammarna har filmats efter stamspolningen) Vissa små stamdelar i allmänna utrymmen kommer av säkerhetsskäl att bytas ut. Sammanfattningsvis innebär detta lyckade underhållsarbete att den beräknade **stambytestidpunkten att kunna flyttas fram från år 2025 till runt år 2040-2050**. Underhållsplanen kommer att uppdaterats med detta.

En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan

Ett nytt träd (kostnadsfritt utbyte) har planterats på gården

S.K måspinnar har monterats på gårdshusets tak.
Fastigheternas ekportar har slipats och lackats
Metallportarna mot gården har målats

Grovsoprummet var det tyvärr nödvändigt att stänga då man grovt missbrukat vad som där får

slängas. From april 2020 kommer grovsoprummet att på prov vara öppet på måndagar, vi hoppas på bättre disciplin. Föreningens soprumskarusseller börjar bli slitna och reservdelar finns inte att få. Vi undersöker andra lösningar.

Det är oundgängligen nödvändigt att föreningen får tillträde till berörda bostadsrätter för att där kunna utföra nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten. Får då inte föreningen tillträde kommer föreningen med stöd av stadgar och Bostadsrättslagen via låssmed bereda sig tillträde för att kunna utföra dessa. Kostnaden för låssmed kommer att faktureras Bostadsrättshavaren.

Under början av år 2020 kommer följande åtgärder vara prioriterade:

- Energideklaration upprättas
- Grovsoprummet öppnas på prov på måndagar
- Sophanteringen ses över (från 2023 ska sopsortering införas i flerfamiljshus)
- Nya brandsläckare i källaren
- Säkerheten i våra fastigheter. Lås-larm-portkoder-kameraövervakning utreds, ev. även elektriska dörröppnare i samtliga portar
- Underhållsplanens åtgärder planeras/genomförs

Ur rättvis- och energisparsynpunkt har föreningen sökt hitta former för förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet, sannolikt kommer vi att övergå till en förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet då vi byter elstigare i fastigheterna och installerar elmätare per bostadsrätt i utrymme i föreningens källarplan. Ännu finns ingen tidpunkt bestämt för detta.

Styrelsen vill även informera om föreningens hemsida, www.brflyran15.org som är en viktig informationskanal mellan föreningen och medlemmarna, håll er löpande informerade genom en titt då och då. En webbmaster har engagerats för detta arbete.

På hemsidan finns bl.a. en digital handbok, (vilken löpande uppdateras), för boende i Brf Lyran 15. På hemsidan finns mycken nödvändig och användbar information för bostadsrättshavarna som felanmälan, stadgar, årsredovisningar, historik, aktuellt med mera.

De bostadsrättshavare som avser att genomföra renoveringsarbeten och/eller ombyggnad i sina disponerade bostadsrätter ska informera styrelsen om detta för att erhålla föreningens styrelses medgivande.

Bostadsrättshavaren ska informera om vilka arbeten som avses utföras och beskriva dessa via ritning och beskrivning hur, när och av vem dessa arbeten ska utföras. Bilddokumentation över arbetena är av värde.

Föreningen har tagit fram en manual för formerna för hur renoveringar och ombyggnationer ska genomföras inklusive ansvars- och kostnadsfördelning i samband med detta. En material- och metodanvisning för s.k. partiella stambyten har tagits fram av styrelsen. Dessa återfinns på föreningens hemsida www.brflyran15.org.

Styrelsen har för avsikt att inleda samarbete med några välrenommerade byggföretag som medlemmarna med fördel kan nyttja vid behov - vilka dessa företag är kommer att framgå på hemsidan.

På hemsidan finns viss publik information samt lösenordskyddade medlemssidor.

På de kvartalsvisa avgiftsavseringarna finns angivet sökväg och lösenord där bostadsrättshavarna digitalt kan återfinna viktig information om sin bostadsrätt.

Styrelsen håller löpande kontroll på teknikutvecklingen som kan göra det möjligt att på ett rättvist, kostnadseffektivt och miljömässigt fördelaktigt sätt fördela kostnaderna för elektricitet, uppvärmning och varmvattenförbrukning utifrån enskilda bostadsrätters förbrukning istället för att som nu betala dessa kostnader ur föreningens gemensamma kassa.

Tekniken utvecklas ständigt inom området.

Vi vill informera om att fordon inte får ställas upp på gården, orsaken är brandsäkerhet, miljö- och ordningsskäl.

2:a handsupplåtelse av bostadsrätter utan tillstånd från styrelsen får inte förekomma och är ett allvarligt brott mot föreningens stadgar och kommer att beivras. Den som bryter mot detta riskerar att

mista sin nyttjanderätt till bostadsrätten.

Samarbete med Bergs LÅS AB har ingåtts, boende kan med förtroende kontakta Bergs Lås i "nyckel- och låsfrågor".

Styrelsen har följt upp energiförbrukningen efter de investeringar i justering av styrsystemet som är gjorda under tidigare år och konstaterat att den faktiska energiförbrukningen minskat.

Miljöförvaltningen har gjort tillsynsbesök under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter, tkr	2 813	2 820	2 813	2 810	2 810
Årsavgifter/ kvm boyta	723	725	723	689	689
Lån tkr	5 870	5 940	6 010	6 080	6 080
Lån / kvm	1 510	1 528	1 546	1 564	1 564
Reparationer, tkr	262	140		140	140
Eget kapital, tkr	12 611	12 700	12 547	12 358	12 358
Taxeringsvärde, tkr	147 838	107 642	107 642	107 642	107 642

Föreningen följer noga statusen på avloppstammar och el-stigare och kommer att göra nödvändiga renoveringsåtgärder i god tid. En kostnads- och tidssatt underhållsplan är under framtagande och kommer att underlätta föreningens långsiktiga arbete såväl som bostadsrättshavarnas mer långsiktiga planering.

Styrelsens filosofi är att driftkostnaderna måste täckas av de avgifter som bostadsrättshavare betalar, avgifterna ska även täcka avsättningar till dispositionsfond och fond för yttre reparationer. Endast stora och dyra renoveringskostnader som höjer fastigheternas värde kan täckas via upplåning. Styrelsen anser att såväl ekonomisk- som teknisk förvaltning och underhåll sker på ett professionellt sätt.

Styrelsen ser gärna fler medlemmar som vill och kan engagera sig i föreningen, hör av er till styrelsen eller valberedningen i detta.

Styrelsens bedömning är att Brf Lyran no 15 är en solid bostadsrättsförening, vi äger både mark och fastigheter, lågt belånad och att fastigheterna är i gott skick.

Nu när bostadsrättsföreningen Lyran no 15 fyller 48 år bor vi i en, som styrelsen anser, trevlig och välskött förening där bostadsrättshavare har en god boendemiljö och där vi tar hänsyn till varandra och försöker minimera de gemensamma kostnaderna.

Tack för det gångna verksamhetsåret 2019.

Styrelsen genom ordförande Pher R. Widén.



Eget Kapital

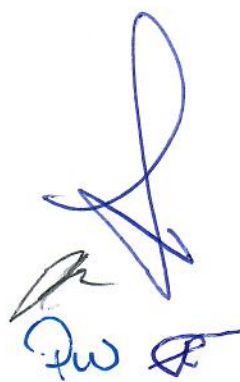
	2019-12-31	Förändring	2019-01-01
Bundet eget kapital			
Insatser	11 900 000		11 900 000
Kapitaltillskott	149 500		149 500
Upplåtelseavgift	688 800		688 800
Fond för yttre underhåll	35 530		35 530
	<u>12 773 830</u>		<u>12 773 830</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-74 220		-74 220
Årets resultat	-88 427	-88 427	
Vid årets slut	<u>12 611 183</u>	<u>-88 427</u>	<u>12 699 610</u>

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Föreningsstämman har att ta ställning till	Belopp i kr
balanserat resultat	-74 220
årets resultat	-88 427
Totalt	<u>-162 647</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll	35 530
Uttag ur fond för yttre underhåll	-35 530
att i ny räkning överföres	<u>-162 647</u>
Summa	<u>-162 647</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning		2 812 723	2 819 866
Övriga rörelseintäkter		9	9
		<u>2 812 732</u>	<u>2 819 875</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 615 215	-1 655 929
Underhåll		-376 303	-194 598
Övriga driftskostnader		-19 944	-100
Övriga externa kostnader		-333 207	-303 025
Personalkostnader		-80 922	-73 906
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-389 339</u>	<u>-348 548</u>
Rörelseresultat		-2 198	243 769
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		925	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-87 154</u>	<u>-91 129</u>
Resultat efter finansiella poster		-88 427	152 640
Resultat före skatt		<u>-88 427</u>	<u>152 640</u>
Årets resultat		<u>-88 427</u>	<u>152 640</u>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'PW' and a large stylized flourish.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	18 295 336	17 417 568
Inventarier, verktyg och installationer	4	50 739	65 043
		<u>18 346 075</u>	<u>17 482 611</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 346 075</u>	<u>17 482 611</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		73 919	55 293
Aktuell skattefordran		12 498	3 161
Övriga fordringar		25 428	20 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	41 724	42 141
		<u>153 569</u>	<u>121 219</u>
Kassa och bank		<u>1 012 461</u>	<u>1 837 945</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 166 030</u>	<u>1 959 164</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 512 105</u>	<u>19 441 775</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		12 738 300	12 738 300
Fond för yttre underhåll		35 530	35 530
		<u>12 773 830</u>	<u>12 773 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-	-226 860
Balanserat resultat		-74 220	-
Årets resultat		-88 427	152 640
		<u>-162 647</u>	<u>-74 220</u>
Summa eget kapital		<u>12 611 183</u>	<u>12 699 610</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 870 000	5 940 000
		<u>5 870 000</u>	<u>5 940 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		225 232	123 419
Övriga kortfristiga skulder		9 810	2 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	795 880	675 834
		<u>1 030 922</u>	<u>802 165</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 512 105</u>	<u>19 441 775</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar tas upp till det belopp som beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter och kostnader

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdena. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har från 2014 delats upp i komponenterna stomme, värme och sanitet, el, fönster och balkongdörrar, fasad, yttertak, ventilation, undercentral samt gemensamma utrymmen.

Skulle indikation finnas om värdenedgång utöver avskrivningsbelopp fastställs tillgångens återvinningsvärde varefter tillgången skrivs ned till detta värde. Nedskrivningen redovisas över resultaträkningen.

Anläggningstillgångar	% per år	År
- Stomme, grund	1,00	100
- Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00	50
- Fasad och yttertak	2,50	40
- Ventilation	4,00	25
- Undercentral och gemensamma utrymmen	6,67	15
- Inventarier	10,00	10

Inkomstskatt och fastighetsskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och belastas inte med inkomstskatt så länge intäkter och kostnader kan hänföras till fastigheten.

Fastighetsavgift utgår med 1 377 kr per bostadslägenhet samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Uppskattningar och bedömningar

Styrelsen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kan avvika från det verkliga resultatet och därmed leda till justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder. I föreningens årsredovisning finns få poster som innehåller väsentliga värderingar. Främst är det återstående livslängd avseende fastighetens olika komponenter som innehåller subjektiva bedömningar.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	87 154	91 129
Summa	87 154	91 129

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 339 144	20 339 144
-Nyanskaffningar	1 252 803	-
Vid årets slut	21 591 947	20 339 144
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 921 576	-2 587 332
-Årets avskrivning	-375 035	-334 244
Vid årets slut	-3 296 611	-2 921 576
Redovisat värde vid årets slut	18 295 336	17 417 568
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 689 000	3 689 000
Redovisat värde vid årets slut	3 689 000	3 689 000
Taxeringsvärde		
- Byggnad	46 038 000	39 764 000
- Mark	101 800 000	67 878 000
	147 838 000	107 642 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	143 031	143 031
	143 031	143 031
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-77 988	-63 684
-Årets avskrivning	-14 304	-14 304
	-92 292	-77 988
Redovisat värde vid årets slut	50 739	65 043

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	17 500	17 500
Fastighetsförsäkring	24 224	24 641
	41 724	42 141



Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Lån SEB, 32246702	4 245 000	4 275 000
Lån SEB, 3252407	820 000	840 000
Lån SEB, 3252474	410 000	420 000
Lån SEB, 33635435	395 000	405 000
	<u>5 870 000</u>	<u>5 940 000</u>
Varav förfaller inom 1 år	70 000	70 000

Lånen från SEB är formellt kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånen, varför det mest rättvisande har bedömts vara att redovisa beloppen som långfristiga.
Räntan på lånen i SEB är rörlig 3 mån Stibor ränta.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>7 127 000</u>	<u>7 127 000</u>
	7 127 000	7 127 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	652 707	546 324
Upplupna utgiftsräntor	3 401	3 603
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>139 771</u>	<u>125 907</u>
	795 879	675 834



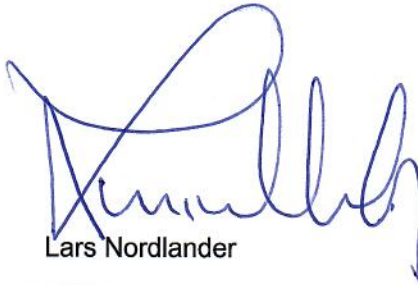
Underskrifter

Stockholm och datum

2020-05-15



Pher Widén
Styrelseordförande



Lars Nordlander



Per-Anders Emilsson



Petter Rindforth

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2020



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lyran 15
Org. nr 702002-8929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lyran 15 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på 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 Lyran 15 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 BRF Lyran 15 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, 2020-05-15



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor